



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

ADMINISTRACIÓN REDACTORA DEL AVANCE DE REVISIÓN DEL PGOU AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

Alcaldesa.

D^a María Ángeles Muñoz Uriol

Concejal Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda.

D^a María Francisca Caracuel García

EQUIPO REDACTOR DE LA OFICINA DEL PGOU

Dirección y coordinación de los trabajos.

D. José María Morente del Monte, Arquitecto.

Miembros Equipo redactor.

D^a Ana Castillejo Mangado, Arquitecta.

D. Juan Antonio Ruiz Gordillo, Arquitecto.

D^a María Teresa Díaz Rivera, Arquitecta.

D. Francisco Antonio Soler Serván, Arquitecto.

D. Jaime Chinchilla García, Graduado en Ingeniería Civil.

D. José Antonio Pérez Casares, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

D^a María Medina Bootello, Licenciada en Derecho.

D. Juan Rivera Pedrazuela, Licenciado en Derecho.

Personal municipal intervinientes en la elaboración del documento.

D. David Torres Braos, Técnico SITMA.

D^a Esther Sánchez Francia, Ingeniero Técnico en Topografía.

D. Francisco Javier Ruiz Barbosa, Licenciado en Geografía.

Instructor del procedimiento.

D. Francisco Ortiz Peral, Jefe del Ngdo. de Servicios Generales de Urbanismo

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

ÍNDICE AVANCE 2020

MEMORIA

Capítulo I. Introducción.

- 1.1. La necesidad de un nuevo Plan General para Marbella.
- 1.2. El plan como instrumento para la ordenación urbanística del término municipal.
 - 1.2.1. El ámbito del Plan. Las lindes del municipio.
 - 1.2.2. El marco territorial, urbanístico y sectorial.

Capítulo II. Los antecedentes de la actual situación urbanística.

- 2.1. Evolución histórica de los primeros asentamientos.
- 2.2. Los intentos de planificación del territorio de los años cincuenta a 1968.
- 2.3. El primer plan de ordenación para Marbella. El PGOU de 1968.
- 2.4. El modelo de ciudad del Plan General de 1986.
 - 2.4.1. La clasificación del suelo.
 - 2.4.2. Los usos del suelo.
 - 2.4.3. Los sistemas generales del PGOU.
- 2.5. La complicada herencia del PGOU de 1998.
- 2.6. El Plan General de 2010. El fracaso de la normalización.
 - 2.6.1. Criterios y objetivos del PGOU 2010.
 - 2.6.2. La clasificación del suelo.
 - 2.6.3. La ordenación propuesta.
 - 2.6.4. Conclusiones.
- 2.7. El Plan General de 1986. Treinta años después.

Capítulo III. Análisis y descripción de la situación urbanística actual.

- 3.1. El actual modelo de ocupación del territorio.
- 3.2. Los usos del suelo.
 - 3.2.1. La llegada del turismo y la transformación del uso del suelo. El alojamiento estacional.
 - 3.2.2. El tejido residencial. Los núcleos de población.
 - 3.2.3. Usos terciarios e industriales. Actividades económicas.
- 3.3. Los sistemas generales.

- 3.3.1. Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.
- 3.3.2. Sistema General de Equipamiento comunitario.
- 3.3.3. Sistema General de Infraestructuras de Servicio.
- 3.3.4. Sistema General de Comunicaciones y Viario.
- 3.4. Las infraestructuras de servicio urbanos.
 - 3.4.1. Infraestructuras del ciclo integral del agua.
 - 3.4.2. Infraestructuras de los sistemas de suministro energético.
 - 3.4.3. Infraestructuras de telecomunicaciones.
 - 3.4.4. Infraestructuras para la gestión de residuos urbanos.

Capítulo IV. Hacia el nuevo Plan. Criterios y estrategias.

- 4.1. Alcance y limitaciones del actual modelo de planeamiento.
- 4.2. Simplificación y metodología en el nuevo plan.
- 4.3. La realidad como punto de partida del nuevo Plan.
- 4.4. Criterios básicos de la ordenación urbanística.
 - 4.4.1. De los estándares urbanísticos a los indicadores ambientales.
 - 4.4.2. Las normas urbanísticas. Diferenciación entre usos y ordenación física.
 - 4.4.3. La protección del Patrimonio.
 - 4.4.4. La prevalencia de la planificación ambiental.
 - 4.4.5. La gestión del Plan. Sobre la viabilidad y sostenibilidad económicas.
 - 4.4.6. Edificaciones irregulares. El Dictamen de los Expertos.

CAPÍTULO V. La tramitación del nuevo Plan General.

- 5.1. La Participación ciudadana en el nuevo Plan.
- 5.2. El resultado de la Consulta Pública previa.
- 5.3. Sobre el documento de Avance-Borrador del Nuevo Plan.
 - 5.3.1. Contenido del Avance según la LOUA y del DIE según la LGICA.
 - 5.3.2. Tramitación del Avance.
 - 5.3.3. La evaluación ambiental estratégica de los planes generales.

- 5.3.4. Efectos de la aprobación del Avance

Anexo. Informe de aportaciones a la consulta pública previa

1. Introducción.
2. Las aportaciones presentadas
3. Análisis de las aportaciones presentadas.
 - 3.1. Aportaciones que no tendrán reflejo concreto en el documento del Plan General
 - 3.2. Aportaciones cuyo contenido tiene trascendencia en el Avance
 - 3.3. Aportaciones cuyo contenido tiene trascendencia en el documento de Aprobación Inicial

Capítulo VI. Objetivos del nuevo Plan General.

- 6.1. Objetivo 1. Equipamientos, dotaciones y áreas libres: Hacia la ciudad ejemplar.
- 6.2. Objetivo 2. Corregir los desequilibrios urbanos.
- 6.3. Objetivo 3. Regeneración y transformación de la ciudad consolidada.
- 6.4. Objetivo 4. Recuperar la centralidad de los núcleos principales.
- 6.5. Objetivo 5. Una red de infraestructuras mejorada.
- 6.6. Objetivo 6. El reto de la sostenibilidad para los nuevos desarrollos.
- 6.7. Objetivo 7. Hacia una movilidad sostenible.
- 6.8. Objetivo 8. Eficiencia y ahorro energético. Ciclo del agua. Cambio climático.

Capítulo VII. Un modelo de ciudad para la Marbella del futuro

- 7.1. Marbella. Un modelo de ciudad para una ciudad-Modelo
 - 7.1.1. Marbella. Ciudad-jardín
 - 7.1.2. Marbella. Ciudad policéntrica.
 - 7.1.3. Marbella. Ciudad del turismo y la cultura.
 - 7.1.4. Marbella. Ciudad del deporte y la salud
 - 7.1.5. Marbella. Ciudad de la educación y el conocimiento.
 - 7.1.6. Marbella. Ciudad productiva e innovadora
- 7.2. Conclusiones. Propuesta de modelo territorial
- 7.3. Alternativas de ordenación.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. LA NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL PARA MARBELLA

El **PGOU de Marbella** aprobado por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 fue **anulado** por el Tribunal Supremo en 2015 (STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre, entre otras).

Desde entonces el Ayuntamiento de Marbella ha venido trabajando en poner orden en su normativa urbanística. Primero, mediante el **Protocolo de Actuación** aprobado el 10 de diciembre de 2015 y, posteriormente, mediante la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de fecha 29 de septiembre de 2017, del **Texto Refundido del PGOU de 1986** (BOPMA nº 82 de 30/04/2018 y nº 221 de 16/11/2018. Corrección de errores en el BOPMA nº 235 de 7/12/2018)¹. Más tarde, mediante la necesaria **modificación de la normativa urbanística** del PGOU de 1986, aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018 (BOPMA nº 127 de 3/7/2018) y, finalmente, mediante la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria del 27 de julio de 2018 del **Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA** del PGOU de 1986 (BOPMA nº 197 de 11/11/2018).

Sin embargo, establecer un marco normativo estable **no es**

suficiente. El tiempo transcurrido desde la redacción y aprobación del PGOU de 1986 hacen cada vez más necesaria y urgente su **actualización** plena, ajustando sus determinaciones a las nuevas necesidades con objeto de dar adecuada respuesta a las mismas. La necesidad de adecuar el Plan a las nuevas regulaciones tanto territoriales como urbanísticas o sectoriales, ya sean de ámbito estatal como autonómico o local, y entre las que destaca la nueva normativa ambiental, reafirman y justifican esa necesidad.

Por ello, el Ayuntamiento de Marbella ha iniciado ya el proceso de **revisión** del vigente PGOU de 1986. Primero, mediante el documento de **Criterios y Objetivos** del nuevo Plan General de Marbella (Ayuntamiento Pleno de 16 /05/ 2018) y, posteriormente, mediante el **Dictamen jurídico-urbanístico** sobre la situación generada tras la declaración de nulidad de la revisión del Plan General de Marbella de 2010 (noviembre de 2018) en el que, además de refrendar los criterios del Protocolo de Actuación municipal de 10/12/2015, se establecen las "líneas rojas" a tener en cuenta en la revisión del Plan General.

Posteriormente, mediante acuerdo de 21 de octubre de 2019 de la Junta de Gobierno Local acordaba la **formulación** del nuevo Plan, aprobando medidas de coordinación y de participación-publicidad activa y, en concreto, requiriendo a la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones para que procediera a la elaboración del **Programa de Participación Ciudadana** (que fue aprobado

por la Junta de Gobierno Local en su sesión de 13 de enero de 2020) y para que recabase la **información previa** precisa de todos los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos que puedan verse afectados por la Revisión del PGOU (lo que se ha efectuado durante el mes de diciembre pasado).

Previamente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento ha sometido a la **Consulta Pública Previa** del artículo 133.1 de la Ley 39/2015 la conveniencia y oportunidad de tramitar un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística para Marbella y sus objetivos y criterios generales.

Finalizado el periodo de Consulta el pasado 2 de marzo de 2020, la ciudadanía ha refrendado claramente la opción municipal de proceder a la elaboración y tramitación de un **nuevo Plan General** para Marbella que sustituya al ya obsoleto plan del 86. Iniciando por tanto la fase de **Avance** que, es la fase en la que, actualmente, nos encontramos. Un documento que incorpora los **resultados** de las Consultas, así como el de todas aquellas **actuaciones** realizadas en el ámbito del Programa de Participación Ciudadana.

¹ Existe Sentencia del TSJA nº 165/2020, de 31 de enero, anulando el TR, pero carece de firmeza.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



1.2. EL PLAN COMO INSTRUMENTO PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

La LOUA asigna a los Planes Generales el importante cometido de **ordenar urbanísticamente la totalidad del territorio** de cada municipio adoptando las medidas necesarias para garantizar la correcta ejecución de sus determinaciones. En efecto, según el artículo 8.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

1.2.1. El ámbito del plan. Las lindes del municipio.

El **término municipal**, como ámbito claramente delimitado, y el Ayuntamiento, como representación de la ciudadanía que ocupa ese territorio, son dos instituciones de larga tradición histórica y fuerte arraigo en nuestro país. Por eso, el municipio ha sido siempre el **espacio básico** para la convivencia, un espacio ordenado urbanísticamente a través de los instrumentos de planeamiento general.

El ámbito del Plan General de Marbella corresponde, por tanto, a su **término municipal completo**. Las lindes del T.M. de Marbella con los Ayuntamientos limítrofes (Estepona, Benahavís, Ojén, Istán

y Mijas) se encuentran actualmente definidas y establecidas mediante el Decreto y las órdenes de deslinde que se citan a continuación:

- Decreto 89/2014, de 22 de abril, por el que se dispone la alteración de los términos municipales de **Ojén** y Marbella, ambos en la provincia de Málaga, mediante segregaciones y agregaciones recíprocas (BOJA núm. 83 de 2 de mayo de 2014).
- Orden de 22 de octubre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de **Benahavís** y Marbella, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 208 de 26 de octubre de 2018).
- Orden de 26 de octubre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de **Estepona** y Marbella, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 212 de 2 de noviembre de 2018).
- Orden de 23 de noviembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Marbella y **Mijas**, ambos en la provincia de Málaga (BOJA núm. 230 de 28 de noviembre de 2018).
- Orden de 30 de noviembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de **Istán** y Marbella, ambos en

la provincia de Málaga (BOJA núm. 249 de 27 de diciembre de 2018)

Al sur, el linde del término municipal coincide con la ribera del mar, según establece la legislación de Costas.

Como resultado de los diferentes deslindes efectuados por la Junta de Andalucía, la superficie actual se reduce a 117,3 Km².

1.2.2. El marco territorial, urbanístico y sectorial

Las determinaciones del Plan se encuadran y deben ajustarse al marco de la ordenación territorial y urbanística y sectorial vigentes.

La potestad de planeamiento municipal se ve condicionada por las competencias de las distintas administraciones públicas que concurren en el mismo territorio.

La legislaciones europea, estatal y autonómica, tanto las de carácter indicativo (Estrategias, Recomendaciones, Libros, Agendas, Protocolos, etcétera) como las de carácter preceptivo (leyes y reglamentos), inciden en el territorio según criterios de jerarquía, competencia y especialidad.

A **nivel europeo**, destacan con carácter indicativo la Agenda urbana de la UE, la Estrategia Territorial Europea y la Estrategia en favor del desarrollo sostenible, entre otras. La regulación de carácter preceptivo viene establecida por Reglamentos y Directivas comunitarias, destacando en materia ambiental, la Directiva

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente o la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

A nivel estatal y con carácter indicativo, son relevantes la Estrategia de medio ambiente urbano, el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el planeamiento o la Agenda urbana Estatal. Y, con carácter preceptivo, la Ley del suelo estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre) y los Reglamentos de planeamiento y gestión urbanística de 1978 todavía aplicables en nuestra comunidad con carácter supletorio. Además de la numerosa y quizás excesiva multitud de normas sectoriales, relativas a materias como costas, aguas, carreteras, aeropuertos, vías pecuarias, contaminación acústica, parques nacionales, puertos, medio ambiente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), etc., que condicionan no siempre justificadamente el ejercicio de la potestad de planeamiento.

A nivel autonómico, destacan con carácter indicativo, la Agenda Urbana de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana o el Pacto de los Gobiernos Locales contra el cambio climático, entre otros muchos.

Con carácter preceptivo, existen abundantes normas jurídicas con enfoque supramunicipal, entre las cuales destacan las relativas a la **ordenación del territorio**, competencia cuya titularidad corresponde a la Junta de Andalucía y que se encuentra regulada

en la **Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA)**.

Los instrumentos de planificación previstos en desarrollo de la LOTA, son el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio o el Plan de Protección del Corredor Litoral en Andalucía.

Debe tenerse presente que el artículo 35.4 LOUA establece la prevalencia de las normas de aplicación directa contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico.

Son relevantes también los **Planes Especiales de Protección del Medio Físico de cada provincia (PEPMF)** anteriores a la LOTA que, aunque ya superados, siguen vigentes y han jugado un papel relevante en orden a la ordenación territorial. En el Catálogo de Espacios y Bienes protegidos del PEPMF de la provincia de Málaga, se incluyen varios espacios con **protección especial compatible** pertenecientes al Término Municipal de Marbella.

En cuanto a procedimientos, cobran importancia en la LOTA, las **declaraciones de interés autonómico**.

Es importante recordar que, actualmente, el planeamiento de nuestro ámbito subregional, el **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO)**, se encuentra **anulado** por Sentencia 4382/2015, de 6 de octubre del Tribunal Supremo y que, el nuevo instrumento de planeamiento territorial para la Costa, acaba de finalizar la fase de consultas.

El **POTA**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, es el instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio. Este Plan aporta a la Comunidad Autónoma el marco estratégico que, a largo plazo, orienta sus planificaciones y políticas públicas y, a tal efecto, establece el Modelo Territorial de Andalucía. Según establece su artículo 6.1.c), *"el planeamiento urbanístico está obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial"*.

Dentro del marco territorial del POTA, **Marbella** forma parte de la Red de Ciudades Medias, que son aquellas que desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía como nivel intermedio entre los Centros Regionales y las Áreas Rurales. Para las Ciudades Medias, el POTA contiene los siguientes **objetivos orientativos**:

- a) La potenciación, como nivel jerárquico intermedio del

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Sistema de Ciudades.

- b) La potenciación, como elemento clave para la organización del territorio y los procesos de desarrollo local y comarcal, y
- c) La preservación de los modelos urbanos propios de este tipo de ciudades.

También contiene el POT para estas ciudades una serie de **líneas estratégicas**:

- a) Incorporación de las perspectivas supramunicipales, en la ordenación y gestión de estos ámbitos, impulsando los procesos de cooperación en el interior de las Redes de Ciudades Medias.
- b) Desarrollo de iniciativas y actuaciones enmarcadas en el Programa Andaluz de Ciudades,
- c) Favorecimiento de la localización en las Redes de Ciudades Medias de equipamientos y servicios especializados adecuando los programas regionales a las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.
- d) Integración de las Ciudades Medias y las Redes de Ciudades Medias en los Ejes de Articulación Regional, e) aportación de estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural, y

- e) Establecimiento de criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan el mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades.

Durante las distintas fases del procedimiento de elaboración del nuevo Plan General, las Administraciones que ostentan competencias sectoriales, tanto estatales como autonómicas, con incidencia en la ordenación urbanística (Carreteras, Vivienda Protegida, Memoria Histórica, Patrimonio Histórico, Ferrocarriles, etc.) han de emitir informes legalmente previstos, cuyas consideraciones se deben valorar y, en su caso, integrar en el planeamiento a lo largo del proceso de Revisión.

El **marco normativo autonómico en materia de urbanismo**, lo constituye fundamentalmente la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**, como norma esencial que regula el contenido de la potestad de planeamiento y distribuye las competencias de Comunidad Autónoma y Municipio en el proceso de elaboración del Plan General, y el **Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU)**.

Recientemente se han aprobado diversas normas legales, destacando el **Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma**

de Andalucía.

Por lo que respecta a la **legislación sectorial**, conviene aclarar que su incidencia sobre el Plan General es muy amplia y variada, destacando la legislación ambiental que tiene carácter prevalente sobre la ordenación territorial y urbanística.

Capital importancia para la elaboración del Avance tiene la **normativa municipal**. El Ayuntamiento de Marbella cuenta con un **Plan Estratégico**, un **Plan de Movilidad** y un **Plan Director del Corredor Verde Las Chapas**, entre otros instrumentos indicativos. Y, en el plano preceptivo, cuenta con varias **ordenanzas municipales** que pueden tener incidencia en el planeamiento (ordenanza sobre redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y recepción de obras de urbanización, sobre implantación de infraestructuras radioeléctricas, sobre uso y protección de zonas verdes y arbolado, etc.)

El marco en el que se inicia la revisión no es, por otra parte, pacífico ni exento de problemas. El nuevo Plan General nace en un contexto complejo. Las recientes reformas, a doble nivel autonómico y estatal, de la legislación urbanística o de la ambiental, unidas a la necesidad de apostar por un modelo de planeamiento radicalmente diferente al actual, configuran un escenario difícil pero apasionante.

La LOUA, que entró en vigor en enero de 2003, ha sufrido más de 10 cambios legislativos, algunos de gran calado, en sus 15 años de vigencia. Cambios no siempre acertados, lo que ha propiciado que la Junta haya iniciado una reforma en profundidad del texto legal actual, encontrándose ya en fase de elaboración un nuevo texto

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



legal. En el momento de redacción del presente Avance, se halla en tramitación el anteproyecto de la futura **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, que incorporará los contenidos de la Ley de ordenación del Territorio de Andalucía y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En ese periodo de tiempo también se ha modificado y de forma sustancial, la ley estatal. Aunque sin competencias en el urbanismo, al Estado corresponde fijar, entre otras, las condiciones básicas del derecho de propiedad. Eso es lo que ha hecho la ley del suelo estatal de 2007 posteriormente modificada y ampliada en 2013 por la denominada Ley de las 3R: Regeneración, reforma y rehabilitación urbana. Esa legislación estatal ha sido refundida en 2015. El resultado es la **Ley del suelo y rehabilitación urbana** que constituye el actual marco estatal en la materia.

Más compleja si cabe se presenta la incardinación en el urbanismo de las determinaciones de la legislación sectorial. Frente al intento tradicionalmente **integrador** de la legislación urbanística, las leyes sectoriales han sido siempre renuentes a ceder un ápice de sus competencias. Hoy la buena coordinación del urbanismo con las políticas sectoriales (especialmente con la **legislación ambiental**, la LGICA) se torna una **ardua y compleja tarea**, resultando casi imposible la simplificación y agilización de trámites y procedimientos.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CAPÍTULO II LOS ANTECEDENTES DE LA ACTUAL SITUACIÓN URBANÍSTICA

2.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DESDE LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS

Los hallazgos puntuales localizados sientan las bases de una primera humanización del territorio en el Paleolítico (Coto Correa, Altos de Artola). Las cavidades del relieve han contribuido a que conozcamos cuevas y necrópolis utilizadas durante el Neolítico y el Calcolítico (abrigo de Puerto Rico, Cueva de Pecho Redondo o las Cuevas de Nagüeles) y de asentamientos al aire libre como el Lomo del Espartal de la Edad del Cobre.

Hace 2.700 años los fenicios se establecieron en estas costas, en Río Real y en la zona de las Chapas, iniciando una actividad económica basada en los intercambios con las poblaciones autóctonas y en la producción de salazones de pescado, elemento fundamental de la prosperidad de los siglos siguientes. Los romanos reforzarán esta explotación, sobre todo del garum, salsa que se exportaría por todo el Imperio. Los asentamientos romanos más importantes los encontramos junto al arroyo del Chopo y Río Verde, donde se encuentran restos de unas termas, de una basílica paleocristiana y pavimentos de mosaicos.

La llegada de los musulmanes supuso el definitivo abandono de los asentamientos costeros y favoreció la creación de estructuras defensivas en altura como es el caso de Cerro Torrón, Alicates o

Nagüeles. Al abrigo de estas fortificaciones denominadas husun surgieron concentraciones de población campesina. Este modelo de emplazamientos, que responde más a inquietudes defensivas más que a la organización de la producción, y división administrativa se extenderá a lo largo de la Edad Media dando lugar a la denominada Tierra de Marbella, en la que existe una red de poblados campesinos, denominados alquerías, como Tramores o Daídín cuyos vínculos sociales y económicos permanecerán durante los siglos de dominación árabe.

Esta etapa, escasa en cuanto a registros arqueológicos y documentales, finaliza a fines del siglo IX con la construcción del castillo alcazaba de Marbella. Obedece, entre otros propósitos, al control y organización económico-administrativa de este territorio. Se construye sobre los restos de un asentamiento romano, que algunos identifican con la denominada Salduba, y otros creen que correspondería con Cilniana.

Núcleo de Marbella (Hasta mediados s.XX.)

Al-Idrisi definió a la ciudad en el siglo XII "como pequeña pero bien habitada" con una población que se estima rondaría las 3.000 personas. Por su situación estratégica fue fortificada, ocupando la medina de intramuros aproximadamente 90.000 m², contando con tres accesos o puertas: la de Málaga (al este), la de Ronda (al norte) y la de la Mar (al sur). El perímetro central de la vida urbana se limita a una pequeña área delimitada por las actuales calles de Ramón y Cajal, Huerta Chica, Peral,

Chorrón, Portada, Muro y Tetuán. Además del Castillo, construido en época califal en el s.X (ampliado por núcleo los nazaries en el siglo XIV) y la ciudadela, de las que destacaban por su porte las



Plano de 1726 del recinto amurallado de Marbella.

torres de la Vela, Cubo, Chorrón o del Puente Levadizo, a lo largo del litoral se localizaban torres almenaras (posiblemente dieciséis) que permitían vigilar y enviar señales. Durante la etapa musulmana la ciudad se dedicaba principalmente a la agricultura siendo destacables sus huertas y grande la fama que alcanzaron sus higos y sus morenas dedicadas a la seda.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

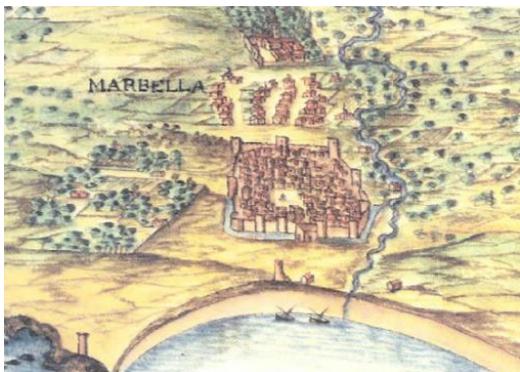
CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





Grabado publicado en el Rey Planeta. Se puede apreciar un ensanche de arrabal situado en el lado norte de la ciudad y que las aguas del foso pudieron derivarse a partir del cauce del Arroyo de la Represa.

En 1485, la conquista de la ciudad por los Reyes Católicos marca el inicio de un período de cambios. El pueblo abandonó el recinto amurallado del castillo para extenderse por toda la zona. A este periodo se remonta la construcción de algunas capillas o los conventos de la Santísima Trinidad, casas señoriales para los nuevos administradores como la Casa del Corregidor, así como el Hospital de San Juan de Dios o el Hospital Alonso Bazán (alcaide en 1.548 que tras su muerte cedió sus casas para la construcción de este recinto), sede del Museo del Grabado Español Contemporáneo.

Urbanísticamente se abren nuevas calles, como la Calle Nueva que enlazaba el centro urbano con la puerta del Mar a través de un acceso luminoso y amplio que rompía la constreñida trama árabe.

Pero sin duda la actuación más ambiciosa fue la construcción de la Plaza de los Naranjos, para lo que se derribaron casas y a la que se abrieron nuevas construcciones como las capillas de Santiago o Jacobo, el antiguo Ayuntamiento (actual despacho de la alcaldía y sala de comisiones), la cárcel en cuyo solar se levanta el actual consistorio y la fuente central.

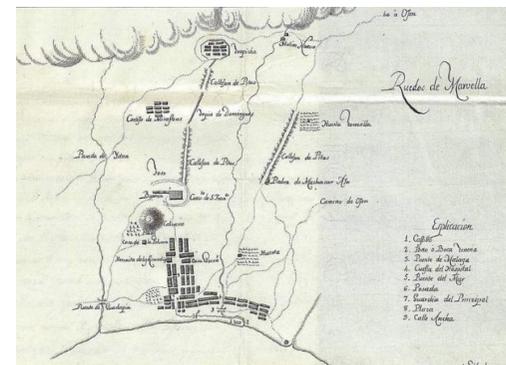
Durante la época de los Austrias continúa la expansión de la ciudad, contabilizándose en el siglo XVI ochocientos casas que se distribuían a lo largo de cuarenta y cuatro calles, cuatro plazuelas y la gran plaza central, y era posible distinguir una primera zonificación entre el barrio de Pedraza (al poniente) y el de la Puerta del Mar (al sur).

Del siglo XVII destaca la Iglesia de la Encarnación (1618) cuyo campanario fue el lugar más elevado de la población.

En el siglo XVIII aparece el primer barrio de San Francisco o Alto, al norte de las murallas con calles tan emblemáticas como Ancha o Lobata. Posteriormente se edificaron la ermita del Cristo de Vera Cruz (actualmente del Santísimo Cristo) y el convento de San Francisco que da nombre a este barrio, lo que evidencia la "consolidación urbana" de esta zona. En el censo realizado en 1561 se contabilizaron 472 vecinos intramuros y 168 en este arrabal (vecinos no habitantes).

Será en el siglo XVIII cuando esta primera expansión adquiere "categoría de barrio" y se integra en la ciudad con el empedrado de sus calles, con fuentes y con la aparición y multiplicación de casas señoriales con pozos y jardines, localizándose más al norte

haciendas agrícolas en las que además de las tradicionales vides se cultivaba caña de azúcar y olivos, y contaban con molinos y algunos trapiches de azúcar, estando documentada la existencia del de Tomás Domínguez o del de la Inquisición.



Marbella y sus alrededores (1810-1811) Cuadernos de historia moderna. Anejos 2010, IX, 93-122.

El Barrio Nuevo o El Barrio, como popularmente se le conoce, inicialmente surge al este del recinto amurallado junto a la Puerta de Málaga, en la margen del actualmente embovedado Arroyo de Represa, coincidiendo con el decaimiento de la actividad corsaria y la mejora de la vigilancia del litoral, con lo que sus habitantes por lo menos tenían tiempo de refugiarse en el recinto amurallado

frente a las amenazas de los piratas. Como en el caso anterior, la muralla era no sólo el límite físico sino que representaba una división social entre las clases pudientes de intramuros y los habitantes de menos recursos de este asentamiento, lo que además

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



se fortalecía con la barrera que representaba el propio arroyo. La comunicación entre ambos enclaves se realizaba a través del Puente de Málaga (dinamitado durante la Guerra de la Independencia y después reconstruido, para ser desmantelado definitivamente en 1965 al ser el arroyo embovedado).

También como en el caso de San Francisco la consolidación de esta zona comienza en el siglo XVIII, pero no será hasta una centuria después cuando se pueda hablar de una zona totalmente integrada en la ciudad. Estaría delimitada por el Arroyo de la Represa (lavadero comunal, tenerías y curtidos), por el camino de Málaga y el testero sur de la muralla. Las viviendas que respondían en general a una tipología muy simple, casas sencillas de cal con huertos adosados y pequeñas cuadras o corrales, se distribuían en torno a las cinco calles trazadas cartesianamente denominadas del Río, San Cristóbal, San Ramón, de la Luna, Lucero.

Otro espacio urbano sustancial en el desarrollo sur de la ciudad fue La Alameda. Aunque se tienen referencias de su amplitud y belleza en el siglo XVIII, fue en el s. XIX cuando se convirtió en el epicentro de la vida vecinal. Constituía una zona verde portentosa, amplia y diáfana, que abarcaba unos 20.000 metros cuadrados y llegaba desde la propia muralla hasta La Marina, más o menos a la altura del actual paso subterráneo de la avenida del Mar.

Ya en el siglo diecinueve Marbella se convirtió en la capital nacional de la siderurgia con los primeros altos hornos de España: tres en la finca de La Concepción y tres en El Ángel, de las familias Heredia y Ejiró. Aquí se llegó a fabricar el 75 por ciento del hierro que se

fundía en España procedente de la finca de El Peñoncillo, que se explotó hasta 1931. Finalmente la industria siderúrgica se hundió por la competencia del norte (Vizcaya). Como recuerdo del pasado industrial y minero de Marbella, destacaba la existencia hasta 1934 de un pantalán de hierro construido por la "The Marbellan Iron Ore C.L." que explotó la mina de hierro del Peñoncillo (aproximadamente en la actual bajada de Miguel Cano).

Hasta mediados del siglo XX, la urbanización de la antigua Marina, la franja litoral más cercana al casco histórico y a la muralla sur, que coincide con la expansión del casco, va muy ligada al fenómeno turístico. También en esta época se construyen unas casas en torno al puerto pesquero para alojar a los hombres de la mar y unos diques con los que librar a sus barcos del embate de las olas, origen del Barrio de La Bajadilla.



Cargadero de mineral "El Cable"

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

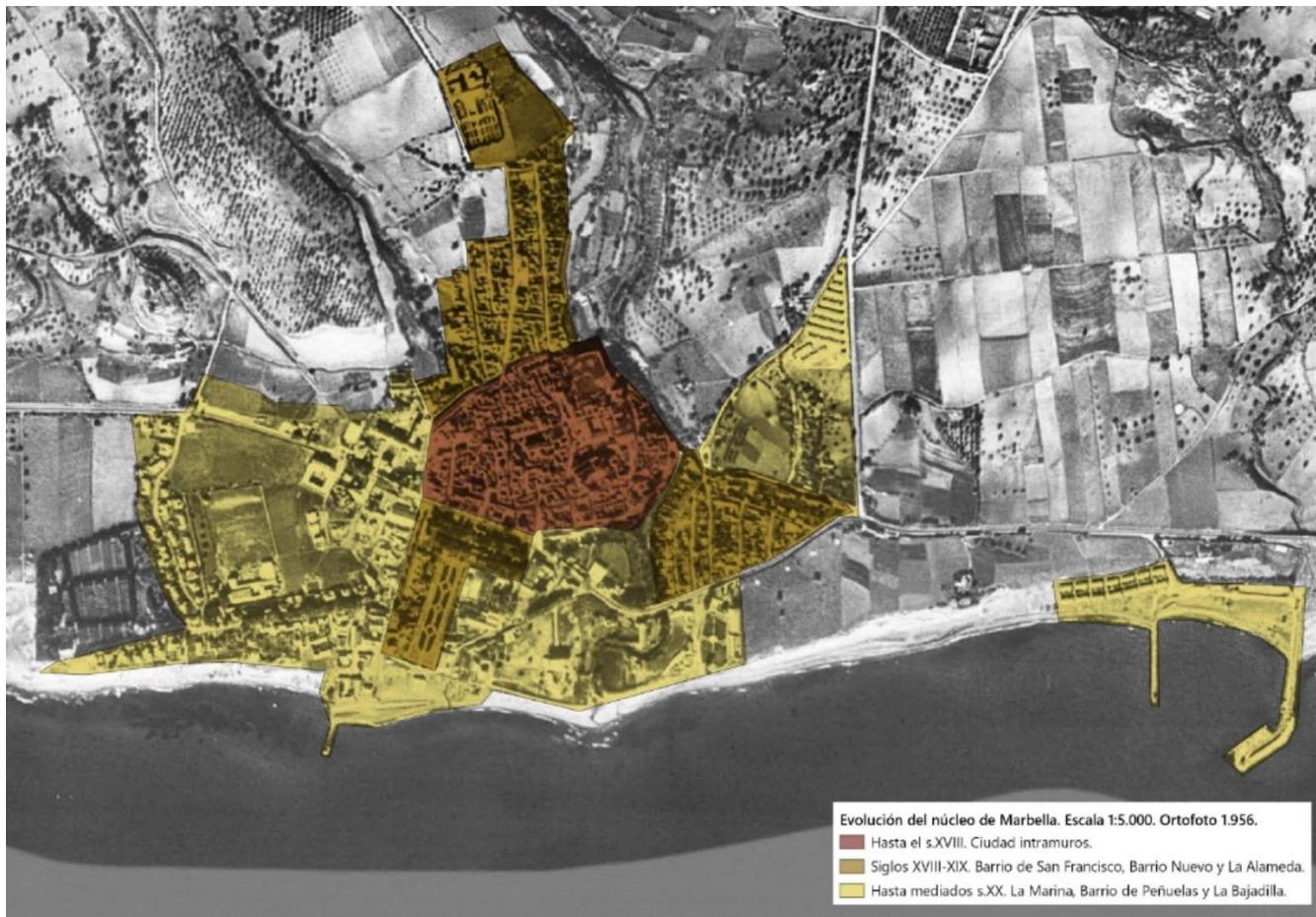
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Núcleo San Pedro Alcántara

A finales del siglo diecinueve, en 1.860, el general Manuel Gutiérrez de la Concha, Marqués del Duero, funda San Pedro Alcántara, la mayor obra de colonización agrícola realizada en nuestro país por un particular sobre 10.000 hectáreas de terreno situadas entre los



Mapa de San Pedro y su entorno en 1881. Trabajos topográficos del municipio de Marbella. 1870 (sic). Instituto Geográfico Nacional.

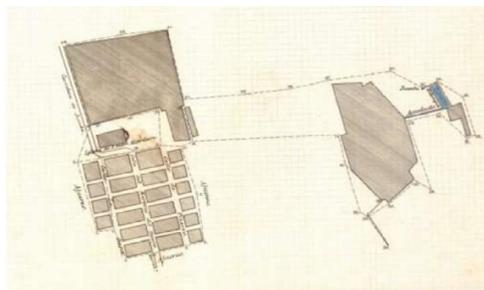
ríos Guadaiza y Guadalmanza. Fue una colonia dedicada al cultivo de la caña de azúcar y la remolacha, contando con su propio ingenio azucarero, varias presas, más de veinte kilómetros de acequias, carriles y molinos.

La colonia de San Pedro Alcántara obtuvo en 1867 los beneficios de las leyes de fomento de la población rural, sobre todo ventajas fiscales para el propietario y exención del servicio militar para los colonos, en relación de arrendamiento o aparcería. Tenía como

objeto principal el cultivo y molienda de la caña de azúcar, un negocio en auge en esos momentos en la costa mediterránea andaluza.

La colonia se articulaba en base a una plaza de forma rectangular, donde se situaron los edificios más representativos (iglesia, casa administración...), mientras que las casas formaban manzanas de forma reticular dispuestas en un principio en dos calles, la Alta y la Baja, que posteriormente se convertirían en tres, La Gasca, Pizarro y Duero. Al este, y algo alejado del centro urbano, se ubicaron los establos, almacenes y talleres, imprescindibles para la actividad agropecuaria de la colonia.

En la colonia se pretendió una agricultura innovadora, con la extensión del regadío, análisis de tierra, participación en exposiciones, empleo de moderna maquinaria, el proyecto de una granja modelo y la contratación de técnicos especializados, como ingenieros industriales y agrícolas.



Plano de San Pedro. 1895. Instituto Geográfico Nacional.

La instalación de una fábrica de azúcar, o ingenio azucarero, que suprimiera los elevados costes de transporte de la caña de azúcar a Málaga era indispensable. Para ello, el Marqués del Duero eligió, para su construcción, unos terrenos situados a 500 metros de la población, con una fachada a la carretera Cádiz-Málaga.

La fábrica, inaugurada en mayo de 1871, dio lugar al barrio conocido como **El Ingenio**. El complejo industrial albergó, además, unas bodegas que producían un moscatel de gran calidad y una fábrica de alcohol, **La Alcoholera**, convertida hoy en centro cultural polivalente.

Del edificio original, tan sólo se conserva la nave principal y la torre. La nave principal con cubierta a dos aguas, resuelve sus alzados principales escalonando las caídas, para lo que utiliza cornisas y revestimiento cerámico. En los laterales, la cubierta queda sostenida con cornisa. El torreón simula una fortaleza defensiva en su parte superior, recuperando remates propios de estas construcciones. Todos los huecos se encuentran enmarcados por falso recercado de ladrillo.

En 1874 la finca se vendió a los prestamistas principales, que constituyeron en 1875 la Sociedad Colonia de San Pedro Alcántara. Hicieron fuertes inversiones, sobresaliendo la construcción de cuatro embalses entre la década de 1880 y comienzos del siglo XX, (Las Medranas, 1884; Cancelada, 1886; presa de La Leche, 1903; Pantano Roto).

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



En la gestión continuó un relevante capital humano, francés sobre todo, ya que la fábrica fue vendida a una empresa de esta nacionalidad, con fuerte aportación de la Fives-Lille, que durante algún tiempo cultivó remolacha, aunque pronto se volvió a la caña. Por su parte, la población ascendió hasta 2.000 habitantes, jornaleros en esos momentos.

En 1903 la Sociedad General Azucarera de España adquirió la fábrica de San Pedro Alcántara, en 1910 el resto del latifundio. Con posterioridad, la fábrica azucarera, amenazada desde hacía años por la menor productividad de la caña frente a la remolacha, extendida ésta por varias regiones españolas, cerraría en 1915, mientras la alcoholera continuaría en funcionamiento hasta la década de 1930, cuando la compañía parceló la antigua colonia para su venta.

Hacia 1947 se construye otra infraestructura como complemento de la labor agro-industrial que se desarrollaba en la Hacienda

Guadalmina, La fábrica de Hielo,. Su situación a los pies de la N-340 permitía el repostaje de ciertos transportes que hacían el recorrido entre los puertos de Málaga y Algeciras. Actualmente, la nave mantiene un letrero con piezas cerámicas que recuerda su uso como almacén y fábrica de hielo dentro de un destacado contexto agro-industrial.

Nave de dos cuerpos, la primera con estructura de pilares que soporta una cubierta inclinada a dos aguas y la segunda anexa con estructura de hormigón y bóveda de medio punto rebajado también de hormigón.



Imagen del interior de la Fábrica de Hielo recientemente acondicionada para tienda de muebles.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

2.2. LOS PRIMEROS INTENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO: DE LOS AÑOS CINCUENTA A 1968. ⁽¹⁾

A mediados del siglo XX, la Costa del Sol reunía todas las condiciones para poder ser considerada lugar de interés para el turismo: playas extensas orientadas al sur y protegidas por las montañas, amplia vegetación y una leve presencia humana dedicada a la agricultura y a la pesca.

En este contexto se inicia el desarrollo turístico de la Costa del Sol, y en Marbella empieza desde mediados de siglo un proceso irreversible de ocupación del suelo, con intervenciones aisladas donde cada edificio, cada complejo turístico y cada hotel se convierten en núcleos de actividad interconectados por la CN-340.

En paralelo comienzan a redactarse los primeros planes y estudios para intentar encauzar este proceso, planificando el territorio para su explotación turística, lo que demuestra la consciencia que se tenía de las posibilidades y atractivos de nuestra costa cara al turismo, tan necesario como fuente de divisas, a la vez que se mostraba una cierta sensibilidad urbanística para intentar encauzar estos crecimientos de una forma ordenada.

En 1955 y siguiendo las directrices del Plan Nacional de Turismo, se redactó el **Estudio para la Ordenación de la Costa del Sol**, y donde los desarrollos urbanos no se plantean como una mera extensión natural de la trama consolidada, sino como un conjunto territorial

compuesto por núcleos urbanos y espacios naturales de apropiación turística unidos por vías de comunicación. El Estudio ponía el acento en el territorio (y no solo en la mera ordenación urbanística) regulando, mediante ordenanzas de protección, el paisaje y los espacios naturales como playas y otros lugares de interés turístico, estableciendo normas de regulación de la edificación por razones de su emplazamiento, protección de localizaciones, localización de campamentos...

Un año después, se aprobada la **Ley del Suelo de 1956** que permitía, en suelo rústico, implantaciones acordes con el entorno, y cuyos tipos de construcción tenían que ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, especialmente los bloques de pisos. En dichos ámbitos, las obligaciones de los propietarios se limitaban a la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, sin establecer estándares mínimos y a la de edificar en los plazos establecidos. Bajo este marco legal, se implantan las primeras instalaciones hoteleras y se construyeron viviendas aisladas comenzando a formarse las primeras urbanizaciones turísticas para acoger a los residentes estacionales.

Desde el Ministerio de la Vivienda Información y Turismo se alertaba de las nefastas consecuencias que el crecimiento incontrolado podría deparar sobre la calidad del territorio y su oferta, pero, por otro lado, se estimaba que no se podía o debía

dificultar el desarrollo turístico, ya que ese sector era necesario como motor económico de nuestro país.

El problema como reconocía el ministro responsable de turismo Alfredo Sánchez Bella en una entrevista recogida en la revista Desarrollo nº 14 de mayo de 1972, citada por Fernando de Terán es que:

"No había más remedio que hacer el hotel en mitad de la playa y sin carreteras, ni depuradoras, ni teléfono, porque no había más dinero que el justo para levantar las camas y no había más remedio que hacer ese mediocre urbanismo que se ha hecho....Si España hubiera hecho la infraestructura al mismo tiempo que la estructura, no habiéramos crecido en la medida conveniente, porque no habiéramos tenido dinero ni para empezar".

Un problema, el de la falta de infraestructuras que será endémico en nuestro urbanismo. Fue, en todo caso, una época de intensa planificación en el sector turístico. Con la redacción de estudios para control y análisis de los problemas consecuencia del rápido crecimiento urbano y turístico previsto. Sin embargo, la rápida caducidad de los estudios, la inoperancia de las herramientas disponibles y la desorganización y falta de medios de los propios órganos de gobierno de las administraciones para la puesta en práctica de los mismos, hicieron que estos primeros intentos fueran totalmente ineficaces.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



En ese contexto, se presenta en 1960, el **Plan de Ordenación y Desarrollo de la Costa del Sol (Málaga – Estepona)**, que resultó insuficiente, ya que el documento, que se redactó a nivel de anteproyecto, susceptible de modificaciones y avances de detalle en cada uno de los sectores que se desarrollasen posteriormente, solamente contemplaba el desarrollo de los núcleos urbanos existentes apoyándose en la carretera CN-340 paralela a la costa. Pero apenas consideraba las franjas intermedias de costa entre esos núcleos urbanos. A estas zonas rurales o intermedias entre los núcleos les asignaba unas ordenanzas muy restrictivas que solo permitían la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o bungalows.

Este plan se redactó justo cuando el fenómeno empezaba y cuando se publicó en 1961 el proceso de explotación económica y de transformación sobre la zona empezaba a resultar imparable, siendo ignorado por un proceso imparable e irreversible, aunque sirvió de base para las normativas urbanísticas posteriores de los municipios afectados.

La administración empieza a asumir que resulta imposible contener el turismo dentro del ámbito de los crecimientos naturales de los municipios costeros y también que la situación de las infraestructuras, tan necesarias, resulta claramente deficitarias, por lo que en 1962 se aprueba el **Plan de Desarrollo Económico y Social de la Provincia de Málaga**, donde la administración renuncia a que el desarrollo turístico (considerado como artículo de lujo) sea objeto de inversiones públicas, con lo que se dejaba la puerta abierta a las inversiones privadas.



Marbella previa y desarrollo propuesto en el Plan de Ordenación de la Costa del Sol 1960

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



En julio de 1962, se produjo un cambio de gobierno que significó una revolución en la concepción del turismo, al modificarse la estructura del Ministerio e implantarse medidas de promoción, concesión de premios como la Medalla del Mérito Turístico, acompañadas de masivas campañas publicitarias con la edición de carteles, folletos, desplegados en varios idiomas, etc.

Es de destacar la especial importancia dada al crédito hotelero y la ayuda para equipamientos de campos de golf o puertos deportivos o la llamada Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico. Esto se tradujo en instalaciones hoteleras de mayor envergadura y grandes urbanizaciones.

La administración local entendía como insuficientes los esfuerzos iniciados por el Estado para ordenar y controlar el crecimiento de la costa, por lo que el Gobierno Civil de Málaga, desde su Gabinete Técnico, encargó un nuevo estudio: **La Costa del Sol y sus problemas (1964)**, que ya reconocía la laguna dejada en la ordenación de las zonas intermedias entre núcleos, *“cuya ocupación no se preveía, en los que la construcción y la urbanización ha tenido que producirse a su albedrío a falta de previsiones”*.

Es patente la preocupación por el paisaje, indicándose que:

“es cierto que la transformación del paisaje es una consecuencia axiomática de su utilización urbanística; pero lo anterior no se refiere a esa transformación, sino a una dege-

neración, entendiéndose como tal la desaparición de los elementos armónicos que componían el paisaje sustituidos por una acumulación de edificios no siempre de formas afortunadas, sin el contrapunto de preservar sus mejores valores ni reordenar los espacios libres...”

La misma preocupación se manifiesta hacia las playas:

“Las playas, que no son sólo paisaje, sino elemento esencial y directo de la utilización turística, han salido muy malparadas del primer empujón de la urbanización. En todos los núcleos urbanos sigue faltando un paseo marítimo que acote, permita contemplar y facilite el acceso a las playas...”

El estudio, a la vista del proceso urbanístico no reglado, vuelve a reiterar la necesidad de disponer de un Plan de Ordenación definitivo para la Costa indicando que ya se estaba redactando el Plan Comarcal de la Costa del Sol o Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental.

Mientras llegaba ese Plan se aprobaron las **Normas Subsidiarias y Transitorias de la Costa del Sol Occidental de 1964**. Normas que regularían las construcciones y urbanizaciones particulares en cada zona de aplicación durante el período transitorio hasta la promulgación de los nuevos planes de Ordenación de cada municipio.

En Marzo de 1965, el Ministerio de Información y Turismo ordenó de oficio iniciar el procedimiento correspondiente para declarar a la Costa del Sol Occidental **“Zona de Interés Turístico”**, según la **Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963**.

La Ley pretendió dotar de un marco normativo que permitiese la explotación privada de nuevos suelos garantizándose las infraestructuras básicas y servicios, facilitando la posibilidad de transformar suelo rústico en urbanizable a través de la redacción de Planes de Ordenación Urbana. Suponía una alternativa a la Ley del Suelo de 1956, que quedaba relegada al ámbito urbano y a las periferias de las ciudades.

Tres años en redacción, el **Plan Comarcal de la Costa del Sol o Plan de Ordenación Urbana de la Costa del Sol Occidental** no llegó a aprobarse definitivamente por el Estado corriendo idéntica suerte que los anteriores intentos planificadores.

La propuesta planteaba la ordenación mediante zonificaciones, la atención a los tráficos rodados con circulaciones rápidas y lentas, el funcionalismo moderno, el organicismo nórdico, la ciudad jardín o el policentrismo de las ciudades inglesas.

Una vez más, esta propuesta establecía que se iría generando paulatinamente una ciudad lineal extensiva de 80 kilómetros, entendiéndose que nada de lo que sucediera debería considerarse como

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

un hecho aislado, sino que deberían valorarse sus posibles repercusiones en el conjunto. El plan, por tanto, analiza a la Costa del Sol como una **unidad** económico-urbanística que surge sobre una estructura fraccionada de municipios tradicionales.

Por otro lado el plan reconocía los valores paisajísticos de la zona y establecía un sistema de protecciones: a la edificación en la zona costera, de obstrucción de vistas, áreas arboladas, cultivos de calidad, restos históricos y arqueológicos, cauces públicos, vías de comunicación...

El estudio reconocía de manera realista y en continuidad con los estudios precedentes que no era suficiente con planificar el crecimiento expansivo de los municipios existentes sino que debía atenderse a los asentamientos turísticos en los territorios intermedios, tratados como unidades urbanas autosuficientes dentro de un sistema nuclear que garantizase su funcionamiento.

Fue un plan que solo pretendía indicar las tendencias y las soluciones y se proclamaba a sí mismo exclusivamente como una herramienta teórica y no como una herramienta supramunicipal de obligado cumplimiento. A fin de cuentas, el Plan remitía a los planes generales municipales para concretar sus propuestas.

En conjunto, el proceso que va de mediados de los años cincuenta hasta el primer plan general de Marbella de 1968, se caracteriza por la ausencia de planes territoriales debido a las insuficiencias y carencias legales para actuar sobre un marco territorial superior al

término municipal, por lo que los intentos realizados se vieron abocados al fracaso. Los intereses económicos y la disponibilidad de los terrenos fueron los que determinaron (y no la planificación) el emplazamiento de las nuevas urbanizaciones y edificaciones y edificaciones turísticas.

En paralelo a la redacción de estos planes y estudios, en Marbella, al igual que en el resto de la costa del Mediterráneo, entre la carretera N-340 y la costa y con el perfil de Sierra Blanca al fondo se habían implantado los primeros establecimientos turísticos y las primeras urbanizaciones.

Muchas urbanizaciones habían iniciado la tramitación de sus correspondientes planes parciales, aunque solamente cuatro habían alcanzado la aprobación definitiva: Calahonda, Elviria, Pínomar, Cascada de Camoján y Andalucía la Nueva.

La ocupación del suelo en 1968, se puede estimar en torno a las 370 Has, sumando los núcleos de Marbella y San Pedro y las nuevas urbanizaciones y establecimientos hoteleros que se habían ido implantando hasta esa fecha.

(1) Este apartado resume e incorpora el análisis efectuado por:

- *Primeros planes en la Costa del Sol (1955-1967): la escala intermedia frente al crecimiento concéntrico.* Gavilanes Vélaz de Medrano. Universidad de Málaga.

- *El estilo del relax N-340. Málaga, h. 1953-1965. Málaga: C.O.A. Andalucía Oriental, 1987, p. 57-62.* Ramírez, Juan Antonio; Santos, Diego; Canal, Carlos.

- *El corredor de la carretera N-340 como eje histórico del litoral andaluz: metodologías de caracterización y estrategias para su patrimonialización y regeneración sostenible.* Grupo de Investigación HUM-666 Ciudad, Arquitectura y Patrimonio Contemporáneos.

- *Planificación, análisis y estudio de la Costa del Sol: Revisión de los ejercicios de control y proyección turística redactados entre 1950 y 1980.* Lourdes Royo Naranjo. E.T.S.A. de Sevilla.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

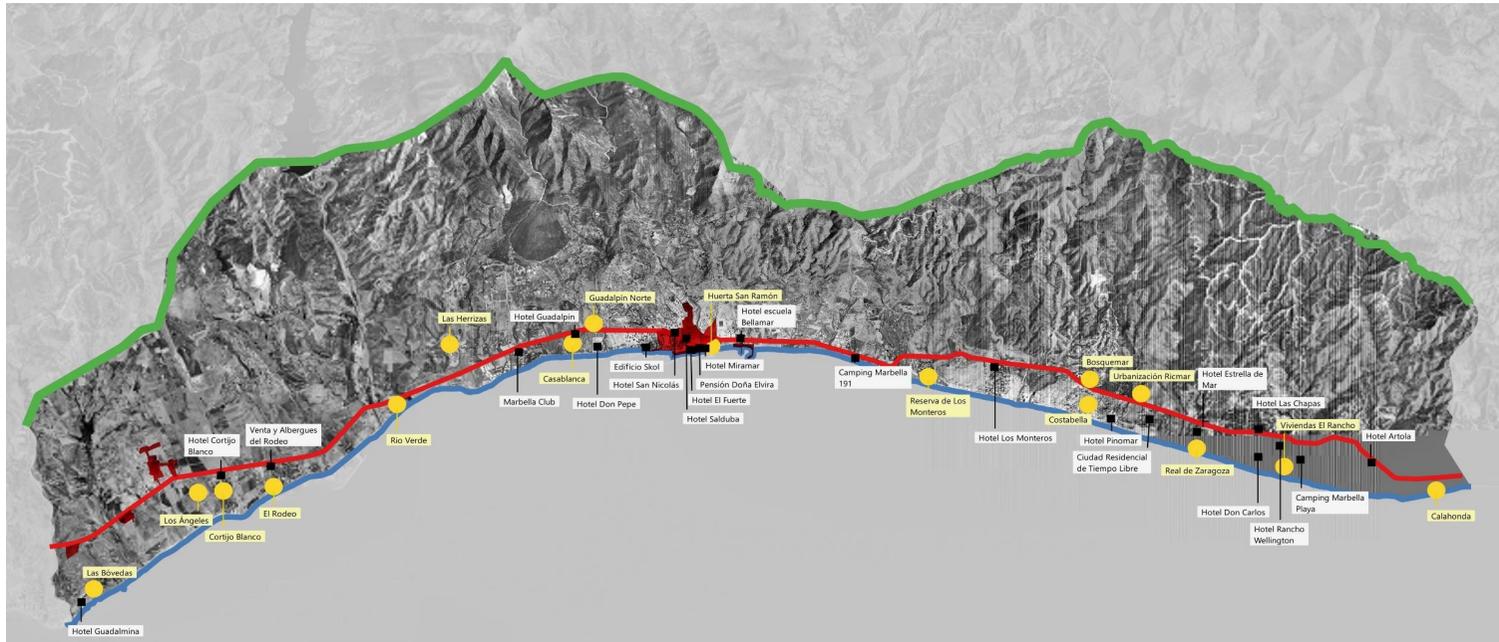
CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





Ocupación del territorio en 1968

Núcleos urbanos

■ Marbella y San Pedro Alcántara

Instalaciones turísticas hasta 1968

■ Hoteles

Urbanizaciones turísticas hasta 1968

● Parcelaciones y urbanizaciones de viviendas

Condicionantes geográficos

— N-340

— Límite norte del término municipal

— Línea de costa

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



2.3. EL PRIMER PLAN DE ORDENACIÓN PARA MARBELLA. EL PLAN GENERAL DE 1968.

En 1968, en el marco del Plan Comarcal de la Costa de Sol Occidental se aprobó definitivamente, por Orden Ministerial, el **Plan General de Ordenación Urbana de Marbella y Plan Parcial de su núcleo urbano**, redactado por los arquitectos Sánchez de León, V., Guerrero, A. y Lantero, E.

Con el objetivo de adaptarse al fuerte incremento demográfico producido y prever un ensanche ordenado, se establecían una serie de protecciones de las zonas arboladas y márgenes de ríos y se insistía en la conveniencia de la repoblación forestal de las zonas altas.

Los redactores hacían hincapié en la patente gravedad de la falta de accesos públicos a las playas, para lo cual establecieron una reglamentación de los accesos a las mismas y a las urbanizaciones. Asimismo, prestaron atención a las torres vigías y a los posibles puntos de interés turístico y arqueológico del término.

Núcleos

Siguiendo las determinaciones del plan comarcal, y estimando el **crecimiento** en función de la capacidad de las playas, se organiza el término municipal en tres zonas: desde el Río Guadalmina hasta Río Verde (68.000 hab.); desde Río Verde hasta Río Real (101.000 hab.) y desde Río Real hasta Mijas (80.000 hab.), con sus centros correspondientes Nueva Andalucía, Marbella y Elviria. San Pedro mantendría el carácter de centro secundario. En consecuencia, se proponen tres ciudades turísticas con su centro de gravedad en el Casco de Marbella.

Clasificación del suelo

Por lo que respecta a la clasificación de suelo, el modelo legal era diferente al actual y distinguía entre:

- Suelo urbano. Marbella (casco y ensanche, limitado al norte por el trazado de la futura autopista, el mar al sur, al este el arroyo primero y al oeste el arroyo Guadalpín) 300 Has. y San Pedro 50 Has.
- Suelo de reserva urbana, una al norte de Marbella (al otro lado de la autopista en proyecto, ensanche a largo plazo, 50 Has.), y otra como ampliación lógica de San Pedro, que rodea el casco (50 Has.).
- Suelo rústico, el resto del término, salvo las urbanizaciones aprobadas (Calahonda, Elviria, Pinomar, Cascada de Camoján y Andalucía la Nueva). Dividido en:

- Zona de protección, suelo forestal, protección de cauces, de vías de comunicación, de cultivo, del paisaje, de vistas y de restos de valor histórico.

- Zona de control, que la dividía entre la zona de la carretera hasta la costa, subzona especial costera, donde se permitían instalaciones balnearias, viviendas unifamiliares aisladas en parcela mínima de 5000 m², centros comerciales, edificios de uso público, hoteles, campings, e urbanizaciones autosuficientes.

Para que las urbanizaciones fueran autosuficientes se proponían edificaciones complementarias agrupadas, formando centros comerciales y representativos con servicios religiosos, sociales, comerciales y administrativos.

Por otro lado, se establecían normas especiales para la legalización de las urbanizaciones existentes, iniciadas o en trámite, clasificándolas en aquellas que tenían aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, aquellas que tenían algún tipo de aprobación con anterioridad a 1963, y aquellas urbanizaciones que se encontraban en tramitación. A las que no tenían la aprobación definitiva se les daba plazos para presentar el correspondiente instrumento de ordenación según las determinaciones del Plan General.

Evolución del plan General de 1968

La aplicación de esta normativa, tanto por la nucleación propuesta que agotaba la posibilidad de crecimiento del término municipal, así como por el tratamiento del suelo rústico de control, derivó en

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU68		SUPERFICIE Has.	%
SUELO URBANO	Casco y ensanche	350	2,98 %
	Reserva urbana	100 Has.	0,85 %
URBANIZACIONES APROBADAS		2.000 Has.	17,04 %
SUELO RUSTICO	DE CONTROL	4.630 Has.	39,44 %
	DE PROTECCIÓN	4.660 Has.	39,69 %
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		11.740 Has.	

Resumen de la clasificación de suelo PGOU68

una muy alta ocupación del suelo por las urbanizaciones, con invasión aleatoria del término municipal.

Consecuencia del modelo propuesto, fue en el periodo de vigencia del PGOU68 cuando se produjo la mayor ocupación y transformación del suelo del término municipal de Marbella, tal y como se puede constatar en el gráfico.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Así, la superficie de suelo con planeamiento de desarrollo aprobado era, en 1986, de 3.900 Has. Aunque en dicha superficie se incluye la correspondiente a la urbanización de Elviria y la totalidad de "Andalucía la Nueva" si bien la parte norte de estas urbanizaciones (unas 1.200 Has.) nunca llegó a desarrollarse.

Según el PGOU86, el suelo ocupado, suelo urbano más la suma de los sectores con sus instrumentos de ordenación aprobados (sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio), rozaba las 4.100 Has., lo que supone casi un 35% del término municipal.

De estos dos datos se desprende que el suelo ocupado que no disponía de planeamiento de desarrollo aprobado alcanzaba las 900 Has.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

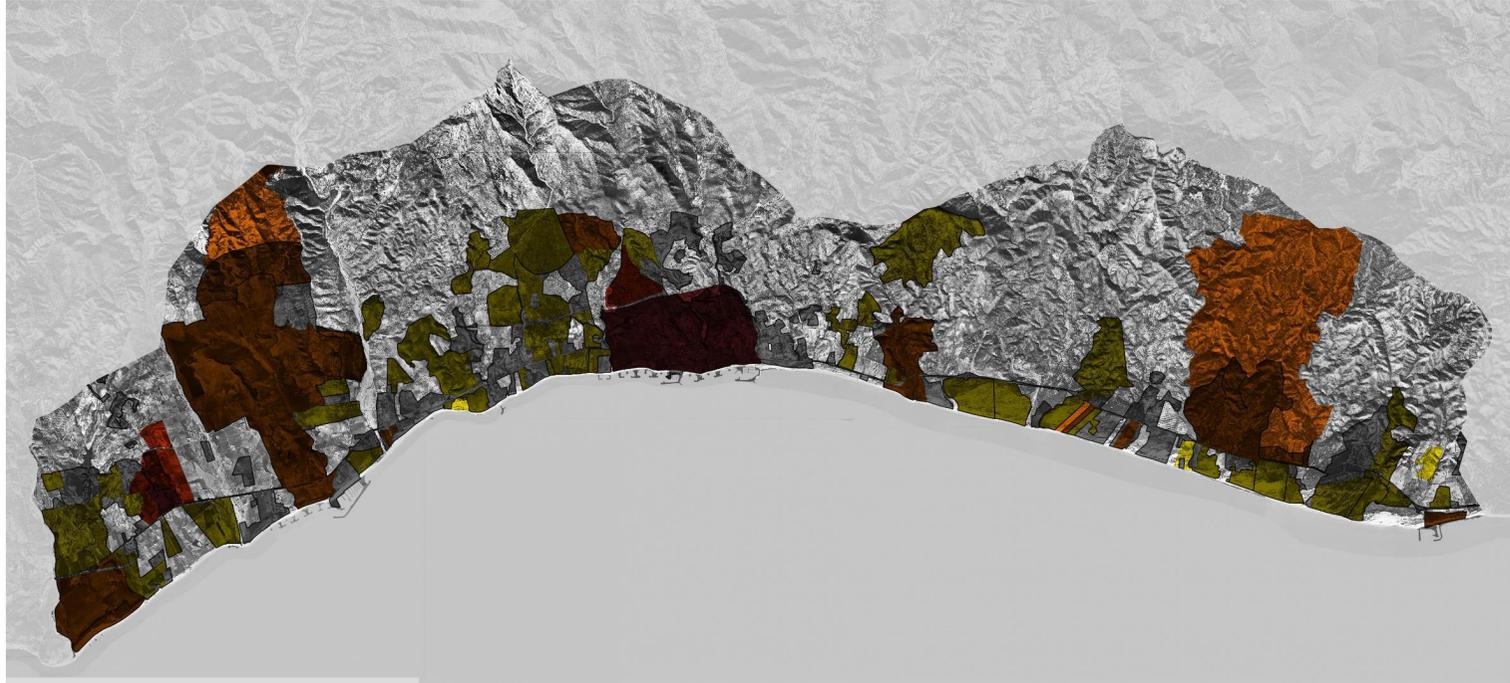
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- Suelos desarrollados según las determinaciones del PGOU68
- Urbano PGOU68
 - Reserva urbana PGOU68
 - Urbanizaciones con PPO aprobado con anterioridad PGOU68
 - Urbanizaciones con PPO aprobado en desarrollo del PGOU68
- Suelos ocupados según la clasificación del PGOU86
- Suelo urbano y suelo urbanizable en régimen transitorio

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

2.4. EL MODELO DE CIUDAD DEL PLAN GENERAL DE 1986.

Según su propia Memoria de ordenación, el Plan de 1986 proponía una “corrección de fondo” del modelo territorial anterior que estaba basado en la diferenciación entre los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales turísticas, desarrolladas estas desordenadamente, apoyándose en las escasas infraestructuras existentes y “bloqueando” literalmente el litoral; desorden en el crecimiento que también afectaba a los núcleos urbanos, pues a partir de los años 60, el desarrollo turístico daría lugar a la aparición de zonas de ensanche, desordenadas, con bloques de gran altura y escasas dotaciones públicas junto a áreas de ciudad jardín de baja densidad situadas al noroeste de dichos núcleos.

La estructura urbana a la que se enfrenta el PGOU de 1986 está conformada por la antigua carretera N-340 (actual autovía del Mediterráneo, A-7) y una serie de vías de penetración hacia el norte o el sur, terminadas en fondo de saco, sin conexión entre ellas donde las zonas verdes ocupaban las vaguadas y la propiedad privada bloquea el acceso al litoral.

Para corregir esta situación, el Plan propone:

- Conseguir una alternancia entre las zonas libres públicas y las zonas de crecimiento, basada en la calificación como zonas libres de los suelos colindantes con los cauces públicos y las vías públicas, entre la antigua carretera N-340 y la playa.

- Establecer como límite físico del crecimiento al norte, la traza prevista para la nueva autovía, con las excepciones de Elviria y Las Lomas de Marbella.
- Configurar como gran reserva turística la zona occidental, donde concentran las operaciones más importantes de ejecución de sistemas generales, mientras que se limita el crecimiento en la zona oriental.
- Fomentar el desarrollo de lo que el Plan denomina “tercer núcleo”, en la zona de las Chapas, dotándolo de las infraestructuras y elementos estructurales necesarios.
- Prever un crecimiento ordenado de los núcleos, fundamentalmente en San Pedro Alcántara, basado en la ocupación de los suelos vacantes y de las zonas de ensanche.
- Sobre estas bases el Plan define una estructura territorial y urbana basada en las siguientes operaciones:
 - Creación de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, áreas libres y equipamientos necesarios para paliar los déficits existentes.
 - Realización de “operaciones de cosido” entre urbanizaciones, apoyadas en la red viaria, sendas peatonales y zonas verdes.
 - En los núcleos urbanos se proponen operaciones de ensanche, remodelación, rehabilitación y dotación de zonas verdes, equipamientos y servicios (incluyendo la reurbanización).

Estas líneas de actuación se concretan con:

- La racionalización de la trama urbana, fijando alineaciones y rasantes, jerarquizando el sistema viario y disponiendo aparcamientos perimetrales a los centros.
- Una amplia dotación de equipamiento escolar que palle los déficits existentes y compense la desigual distribución espacial.
- La dotación de zonas verdes y deportivas, haciendo compatible este uso en las primeras.
- En relación a las urbanizaciones turísticas existentes o en ejecución, el Plan propone la ejecución de los viales e infraestructuras no realizadas, o las nuevas establecidas por éste, la unificación de
 - las ordenanzas de los planes parciales, adaptándolas a las del Plan, así como la protección del arbolado.
 - En relación a las nuevas urbanizaciones propuestas, el Plan propone, como cuestiones fundamentales, la protección del arbolado, que debe integrarse en la zona verde pública, el enlace de las redes viarias entre sectores y el escalonado de densidades de sur a norte

En el Plan se definen una serie de propuestas específicas para los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara, predominando en el primero operaciones de remodelación y de ensanche en el segundo

En el caso del núcleo de Marbella, habría que destacar la apuesta del Plan por la creación de varios parques urbanos como son el

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Parque del Arroyo de la Represa, el parque litoral Molino de Viento, apoyado en el paseo marítimo peatonal y el parque litoral situado en el extremo sureste del casco para potenciar el uso de las playas situadas en esta zona, así como la remodelación y acondicionamiento del parque del Calvario, río Huelo y parque de las Constitución. Además, el Plan apuesta por la protección del casco antiguo, tanto de sus edificios singulares como del conjunto urbano y de los restos de especial valor histórico-artístico o arqueológico, proponiendo la redacción de un Plan Especial de protección del medio urbano con carácter de catálogo.

Las propuestas específicas para el núcleo de San Pedro Alcántara se concretan con dos grandes operaciones de ensanche, hacia el este y hacia el sur, respectivamente, destinando al uso turístico los terrenos situados entre la variante de la carretera N-340 y el mar. Este crecimiento hacia el sur se estructura apoyado en dos parques lineales, el primero paralelo a la N-340, compatible con equipamientos culturales, recreativos y de transporte (estación de autobuses) y el segundo, perpendicular al anterior, apoyado en la avda. Marqués del Duero, que se ensancha en la zona de encuentro con la playa para incluir la Basílica paleo-cristiana. El crecimiento hacia el norte trata de integrar las urbanizaciones adyacentes y los núcleos secundarios próximos (El Ingenio y Las Medranas) con la trama urbana del núcleo.

En el casco urbano se plantea la consolidación de los vacíos existentes recuperando en cada operación suelo para la dotación de

jardines, plazas y pequeños equipamientos así como la remodelación de la zona central

El Plan presta especial atención a la creación de suelo industrial en San Pedro Alcántara, situándolo entre El Salto y el casco urbano así como suelo dotacional destinado, entre otros, al uso escolar y a la conformación de un sistema perimetral de parques públicos.

2.4.1. La clasificación del suelo.

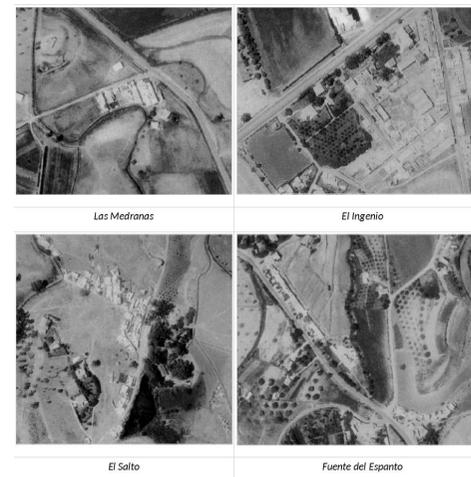
El Suelo Urbano.

El PGOU 86 clasifica como suelo urbano aquel que cuente con los elementos de urbanización previstos en el artículo 78 a.) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976), es decir, aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica.

Constituyen el suelo urbano del término municipal de Marbella las siguientes zonas:

- Los núcleos urbanos principales, Marbella y San Pedro Alcántara.
- Los núcleos secundarios, Las Medranas, El Ingenio, El Salto y Fuente del Espanto.

- Las urbanizaciones exteriores a los núcleos, tanto turísticas, conjuntos hoteleros, comerciales o residenciales que disponen de todos los servicios o que, no estando totalmente urbanizadas se encuentran consolidadas en sus dos terceras partes.



Ortofoto del año 1.977 de los núcleos secundarios.

A nivel de gestión, el Plan divide el suelo urbano en tres grandes grupos:

- Ámbitos asistemáticos (no incluidos en unidades de ejecución).

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

- Ámbitos comprendidos en Polígonos de Actuación.
- Ámbitos incluidos en Actuaciones Aisladas.

Además, en una posterior modificación del Plan que afecta a los originales ámbitos del PA-AN-18 y URP-AN-10, se delimitan tres nuevos ámbitos incluidos en unidades de ejecución, sin que formen parte de ningún polígono de actuación.

Los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución, además de los núcleos de Marbella y San Pedro, lo constituyen diversas bolsas de suelo dispersas en el territorio:

- En Nueva Andalucía lo conforman determinadas áreas ya consolidadas en el año 1.986 en el entorno de Puerto Banús, una urbanización en el entorno del Arroyo Guadaiza y algunas parcelas de viviendas unifamiliares exentas en grandes parcelas.
- En Nagüeles son diversas parcelas calificadas de unifamiliar exenta (UE-6) dispersas en el territorio, y dos urbanizaciones en el entorno del Hotel Don Pepe y del Hotel Puente Romano, además de dos parcelas destinadas a uso comercial.
- En Río Real, algunas parcelas dispersas, una calificada con la ordenanza UE-6, y dos con uso dotacional, la correspondiente al Hotel Incosol y un equipamiento cultural propuesto en el litoral.
- En la Víbora solamente se incluyen algunas parcelas hoteleras, un conjunto de edificaciones en el

entorno de la antigua carretera N-340 calificadas como núcleo popular (NP-1), una zona en el límite con el término municipal de Mijas y dos parcelas de viviendas unifamiliares exentas.

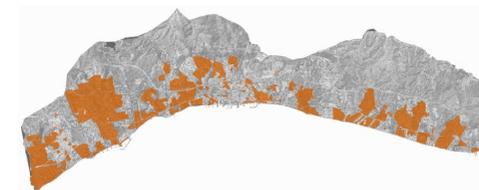


PGOU 86. Suelo Urbano no incluido en ámbitos de gestión (Elaboración propia)

Los Polígonos de Actuación se delimitan al objeto de dar cumplimiento a alguna de las siguientes finalidades:

- Completar la ordenación, urbanización y edificación de bolsas de suelo vacante. Para ello se deberá formular el correspondiente instrumento de planeamiento, se deberán realizar las operaciones de equitativa distribución de beneficios y cargas, cediendo los suelos para el uso y dominio público y se ejecutarán las obras necesarias de urbanización.
- Dotar a las áreas consolidadas de edificación de los necesarios elementos de infraestructura adecuados a la población o actividad que soportan.

- Exigir la cesión de los suelos afectados a uso y dominio público, cuya transferencia forzosa y gratuita en favor de la Administración no se ha producido viniendo obligado a ello por el planeamiento que habilita la edificación.



PGOU 86. Suelo Urbano incluido en Polígonos de Actuación (Elaboración propia)

Las actuaciones aisladas tienen por objeto la obtención de suelo para uso y dominio público y la realización de las obras de urbanización para su utilización. En su mayoría están destinadas a la apertura de viales de interconexión entre urbanizaciones.

Además, en el suelo urbanizable no programado se delimitan actuaciones aisladas para ejecutar viarios de interconexión con el sistema viario existente.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



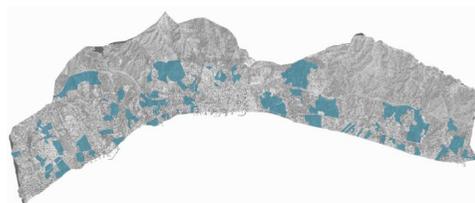
Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

El Suelo Urbanizable.

El suelo Urbanizable Programado.

El Plan clasifica como suelo urbanizable programado las zonas siguientes:

- a. Urbanizaciones con Plan Parcial aprobado y Proyecto de urbanización que están en curso de ejecución pero que no reúnen las condiciones objetivas para su clasificación como suelo urbano (Suelo Urbanizable Programado en régimen transitorio). Corresponde a sectores donde, en aplicación de su planeamiento de desarrollo aprobado llegarán a cumplir los requisitos exigidos por el Plan para su clasificación como suelo urbano, si bien en algunos de estos ámbitos el PGOU establece algunas modificaciones respecto a la ordenación precedente siendo necesaria, en algunos casos la modificación del Plan Parcial aprobado y en otros la tramitación de un Estudio de Detalle para la adecuación de las ordenanzas de edificación del Plan Parcial a las del Plan General.
- b. Las zonas del territorio existente entre los núcleos cuya ejecución es necesaria para atender la demanda de viviendas prevista.
- c. Las zonas de crecimiento natural de los núcleos urbanos.
- d. Las zonas destinadas a usos industriales.



PGOU 86. Suelo Urbanizable Programado. (Elaboración Propia)

El Suelo Urbanizable No Programado.

El PGOU 86 clasifica como Suelo Urbanizable No Programado el resto del suelo apto para ser urbanizado y que puede acoger iniciativas no previstas de carácter residencial, recreativo, de protección de la naturaleza etc.

En atención al uso dominante previsto para los terrenos incluidos en esta categoría de suelo, el Plan establece dos tipos básicos, residencial (URNP-R) e industrial (URNP-IND). A su vez, dentro del uso general residencial y en función de la intensidad del uso asignado se establecen tres subtipos: residencial de ensanche (URNP-RE), residencial turístico (URNP-RT) y residencial comercial de ensanche (URNP-RCE), este último incorporado en el año 1995 por una modificación puntual del PGOU.



PGOU 86. Suelo Urbanizable No Programado. (Elaboración Propia)

El Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable las zonas del territorio sometidas a protección por sus características agrícolas, forestales o geotécnicas, aquellas que debido a su situación en el mismo no deben ser objeto de urbanización y, en general, las zonas que no resulten necesarias para el desarrollo de las previsiones de crecimiento del Plan, definiéndose las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable agrícola de regadío.
- Suelo no urbanizable forestal.
- Suelo no urbanizable protegido.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

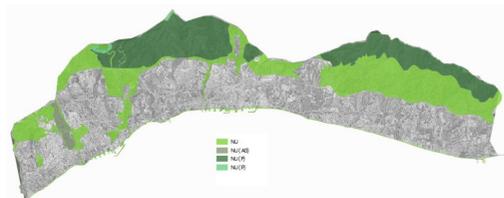
CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





PGOU 86. Suelo No Urbanizable (Elaboración Propia)

El suelo no urbanizable común tiene un carácter residual en el plan contemplando aquellos suelos que no son necesarios para el proceso de desarrollo y urbanización del término y no deben estar incluidos en algunas de las categorías de suelo no urbanizable que se indica a continuación. El régimen de usos establecido por el Plan para estos suelos permiten la preservación de su naturaleza rústica.

El Plan clasifica como suelo no urbanizable agrícola de regadío aquel cuyo régimen de usos permite su conservación con el fin de mantener su riqueza productiva agrícola de regadío. Estos suelos están localizados, principalmente, en la margen derecha del río Guadaiza.

El suelo no urbanizable forestal es aquel con características apropiadas para su repoblación o que se encuentre poblado por el arbolado y el plan lo sitúa al norte, sobre Sierra Blanca y las Lomas de Puerto Llano y las Cabrillas.

El ámbito del suelo no urbanizable protegido comprende los terrenos situados a menos de 200 metros del embalse de Río Verde así

como a los terrenos situados en la zona de Sierra Blanca, por encima de la cota 1.100. Sobre estos suelos el Plan no permite ningún tipo de construcción, ni siquiera las vinculadas a explotaciones agrarias.

Por otra parte el Plan delimita dos zonas en esta clase de suelo, a desarrollar mediante Planes Especiales, con el fin de compatibilizar los usos agrícolas y residenciales pero sin alterar el carácter de no urbanizable (Plan Especial de San Pedro y Plan Especial Los Molineros).



Ámbitos en suelo no urbanizable sujetos a Plan Especial (Elaboración propia)

2.4.2.-Los usos del suelo.

La propuesta de calificación del PGOU incluye la zonificación pormenorizada para todo el suelo urbano y parte del suelo urbanizable transitorio. En el resto del suelo urbanizable y en aquellas zonas de suelo urbano que han de ordenarse mediante Plan Especial, se asignan usos globales de carácter industrial, comercial o residencial (para este último con unas intensidades de uso referidas a la densidad de viviendas para cada sector).

Los usos globales e intensidades de uso establecidos por el Plan para el suelo urbano y para el suelo urbanizable programado son los siguientes:

- a. Uso residencial de primera residencia que se ubica en los núcleos urbanos y sus ensanches, con una densidad alta (indicativamente 60 viv/Ha para el suelo urbanizable de ensanche y una edificabilidad entre 0,80 y 0,90 m²/m²s.
- b. Uso residencial turístico en los ámbitos correspondientes a las urbanizaciones y complejos hoteleros con tres niveles de intensidad:
 - Densidad media alta: 20-30 viv/Ha y 0,225-0,33 m²/m²s.
 - Densidad media-baja: 10-15 viv/Ha y 0,15-0,225 m²/m²s.
 - Densidad baja: 2-7 viv/Ha y 0,15 m²/m²s o inferior.
- c. Uso residencial mixto, ubicadas en las zonas de periferia de los núcleos, donde convergen viviendas de primera y segunda residencia con valores de densidad y edificabilidad intermedios a los señalados anteriormente.
- d. Uso industrial, localizado en los polígonos existentes, entre ellos el de La Ermita en Marbella, La Campana y el situado en la Carretera de Ronda en San Pedro Alcántara así como en un nuevo polígono industrial-comercial, previsto al Norte de éste.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

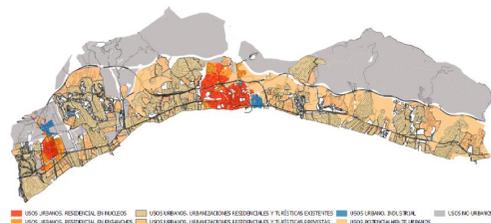
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



e. Los usos comerciales se ubican en los núcleos urbanos y en zonas delimitadas al efecto junto a la antigua carretera N-340.



PGOU 86. Distribución de usos globales (Elaboración propia)

2.4.3.-Los Sistemas Generales en el PGOU.

El PGOU 86 propone una serie de Sistemas Generales de comunicaciones, de infraestructuras, de equipamientos y de áreas libres, tanto en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Sistema de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.

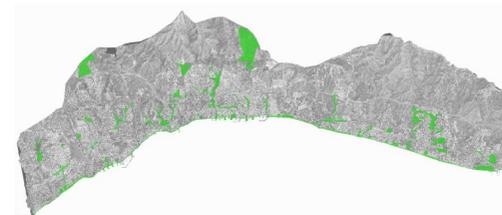
Según se establece en la memoria de ordenación del Plan, se pretende la creación de un Sistema General de Áreas Libres (según la terminología del Plan) "grande y variado", compuesto tanto por parques urbanos como por una serie de grandes parques distribuidos por el territorio.

Desde un punto de vista tipológico, el Plan divide estos espacios en cuatro tipos de grandes parques:

- Parques litorales, situados junto a las playas, que ocupan zonas arboladas existentes o zonas de dunas.
- Parques de media ladera, ocupando zonas forestales, en las proximidades de la CN-340.
- Parques de montaña, situados al norte de Marbella y de Nueva Andalucía, que ocupan una gran extensión de suelo y que se plantean como zonas de acampada.
- Parques urbanos planteados como áreas libres de uso cotidiano tales como el parque del Arroyo de las Represas.

A estos habría que añadir las playas, que tienen la consideración de Sistema General de Áreas Libres, en cumplimiento del apartado tercero 9º de la Resolución del Consejero de aprobación definitiva de fecha 03/06/86.

Por otro parte, y aunque sin la consideración de Sistemas Generales, el Plan identifica una serie de sistemas locales que por su localización podrían asumir una función similar. Entre otros, se situaría el Parque de Las Medranas en Guadalmina.



Sistema de Áreas Libres PGOU 86 (Elaboración propia)

Desde un punto de vista normativo, el Plan divide los elementos integrantes del Sistema General de Áreas Libres en dos grandes grupos:

- Plazas, Parques y Jardines Urbanos (PJ): Espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población caracterizados, por contraposición con el parque suburbano, por la estrecha vinculación con la edificación circundante y su carácter de elementos estructurales de la trama urbana de la ciudad.
- Parques suburbanos y de protección de la naturaleza (PS): Caracterizados por la considerable extensión superficial que alcanzan y por estar situados fuera de los núcleos de población que, además, en algunos supuestos se sitúan sobre suelos de alto valor ambiental.

El conjunto de elementos que componen el Sistema General Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos se enumeran a continuación:

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE PGOU '86 m ²	COD. A4P
AL-1	PLAZAS DE LA IGLESIA Y JOSÉ ROMERO EN AVDA. ORIENTAL	PJ	SP	8.800	SG- AL- 1
AL-2	PARQUE CENTRAL	PJ	SP	79.000	SG- AL- 2
AL-3	PARQUE MARQUEZ DEL DUERO	PJ	SP	73.400	SG- AL- 3
AL-4	PARQUE DE LA BASÍLICA	PS	SP	18.010	SG- AL- 4
AL-5	PARQUE DEL ACUEDUCTO	PJ	SP	18.125	SG- AL- 5
AL-6	PARQUE DE LAS MEDRANAS	PJ	SP	120.220	SG- AL- 6
AL-7	PARQUE DEL EMBALE VIEJO	PS	N/A	638.000	SG- AL- 7
AL-8	PARQUE ARROYO DE LAS CASAS	PS	N/A	12.800	SG- AL- 8
AL-9	PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN	PJ	MB	33.100	SG- AL- 9
AL-10	PARQUE ARROYO DE LAS REPRESAS	PJ	MB	60.900	SG- AL- 10
AL-11	PARQUE MOLINO DE VIENTO	PJ	MB	10.400	SG- AL- 11
AL-12	PARQUE ARROYO DE GUADALPIN	PJ	MB	23.500	SG- AL- 12
AL-13	PLAZA DE LOS NARANJOS	PJ	MB	2.700	SG- AL- 13
AL-14	PARQUE DEL CALVARIO	PJ	MB	65.000	SG- AL- 14
AL-15	ALAMEDA DE MARBELLA	PJ	MB	12.150	SG- AL- 15
AL-16	PARQUE ARROYO SEGUNDO	PJ	MB	17.700	SG- AL- 16
AL-17	PARQUE PUERTO RICO	PS	MB	1.096.000	SG- AL- 17
AL-18	PARQUE DEL PINAR	PS	SP	44.125	SG- AL- 18
AL-19	PARQUE ARROYO DEL ALICATE	PS	AL	31.500	SG- AL- 19
AL-20	PINAR DEL ALICATE	PJ	AL	37.500	SG- AL- 20
AL-21	PARQUE DE LAS DUNAS	PS	VB	407.750	SG- AL- 21
AL-22	PARQUE A. DE LA VIBORA	PS	VB	36.750	SG- AL- 22
AL-23	PARQUE ARTOLA	PS	VB	89.125	SG- AL- 23
AL-24	DUNAS DE ARTOLA	PS	VB	202.250	SG- AL- 24
AL-25	PLAYA	TM		1.000.000	SG- AL- 25
				3.727.205	

PJ: Parque y Jardín
PS: Parque Suburbano y de protección de la naturaleza.

Sistema General de Áreas Libres (fuente: EAP-LOUA)

En el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA se procede al cálculo del estándar de Sistemas Generales de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, existente en el planeamiento objeto de adaptación, con el fin de verificar el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, basado en las siguientes premisas:

a. La consideración de todos los ámbitos, destinados a Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos que cuentan con ubicación en el Plan, excluyendo los que el Plan situaba en Suelo Urbanizable No Programado (SG-AL-19 y SG-AL-20, con la excepción del SG-AL-24, Dunas de Artola, que ha sido obtenido).

b. La superficie que se ha utilizado para el cálculo corresponde a la señalada en los distintos documentos del Plan y que ha sido recopilada en el Texto Refundido aprobado, salvo la correspondiente al SG-AL-25 (playa), no cuantificada en el Plan y cuya superficie se ha obtenido en base a la cartografía del documento de adaptación.

c. Para la estimación del techo poblacional se utiliza el número máximo de habitantes previstos en el Plan, destinados a ocupar viviendas de 1ª residencia, y que corresponde a un total de 90.000 habitantes, así como la población de turistas simultáneos que, según el Plan, podría alcanzar un total de 150.000 (apartado 5.2. de la Memoria de Ordenación del documento aprobado definitivamente mediante Resolución del Consejero, de fecha 03/06/86). Esta población se corrige al alza, debido al aumento de densidad, en determinados ámbitos, motivado por la exigencia de vivienda protegida, tal y como se ha indicado en apartados anteriores de esta memoria.

d. Para la estimación de la población correspondiente a las nuevas viviendas resultantes del aumento de densidad, con motivo de la exigencia de viviendas protegidas en determinados ámbitos, se emplea un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, en base a la Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Partiendo de estas premisas, para un total de 242.772 habitantes y 3.728.905 m² de superficie destinada al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, resulta una ratio de 15,359 m²/habitante.

Si en este cómputo no se considera la playa como parte integrante del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, la ratio sería de 11,24 m²/habitante.

Sistema de Equipamiento Comunitario.

Entre los objetivos del PGOU 86 destaca la necesidad de dotar al municipio de un conjunto de equipamientos básicos que constituyan el Sistema General de Equipamientos.

La mayor parte de estos equipamientos se localizan en los núcleos urbanos, entre los que destacan los nuevos ambulatorios y centros educativos, tanto en Marbella como en San Pedro Alcántara a los que habría que añadir los equipamientos exteriores a estos núcleos como son el nuevo cementerio, en la carretera de Ojén o el instituto politécnico entre Marbella y San Pedro. El Plan prevé, además, nuevos centros educativos-culturales y administrativos, en la zona de Alicate, en previsión de un proceso de crecimiento y consolidación urbanística de esta zona.

Por último habría que destacar la reserva de suelo destinada al Hospital Comarcal si bien el documento del Plan no lo programa en el tiempo al ser un equipamiento de carácter supramunicipal que, a la

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



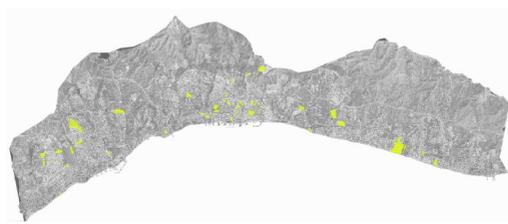
fecha de aprobación de éste, aún no contaba con la suficiente definición por parte de la Administración competente.

Desde un punto de vista normativo, el Plan define como Sistema General de Equipamiento Comunitario al conjunto de espacios y edificaciones, de titularidad pública y privada, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asistencial, social y religioso.

En el artículo 89 de las Normas Urbanísticas se establece la clasificación de los equipamientos comunitarios en los siguientes tipos:

- a. Educativo (EE).
- b. Sanitario (ES).
- c. Deportivo (ED).
- d. Cultural-Social (EC).
- e. Institucional (EI).

Los elementos integrantes de este Sistema son:



Sistema de Equipamiento Comunitario PGOU 86 (Elaboración propia)

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



COD. PGOU '84	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBRO	SUPERFICIE PGOU '84 m ²	SUPERFICIE CARTOGRAFIA ADAPTACION m ²	COD. ASP
E-1	AYUNTAMIENTO	I	SP	3000		SG-E-1
E-3	CUARTEL CIVIL	I	SP	2000		SG-E-3
E-4	MERCADO	I	SP	1.8000		SG-E-4
E-5	PUERTO MERCADO	I	SP	3.4000		SG-E-5
E-6	CEMENTERIO Y AMPLIACION	I	SP	7.0000		SG-E-6
E-7	INSTITUTO EL ARGULLO	E	SP	10.0000		SG-E-7
E-8	AMBULATORIO	S	SP	4.544		SG-E-8
E-9	PARK DEPORTIVO FUENTENUEVA	D	SP	36.0000		SG-E-9
E-9b	PARK DEPORTIVO FUENTENUEVA I	D	SP	2.0000		SG-E-9b
E-11	CLUB MARITIMO	D	SP	6.5000		SG-E-11
E-12	SERVICIO OPERATIVO SAN PEDRO	I	SP	14.4000		SG-E-12
E-13	PARK DEPORTIVO Y SOCIO CULTURAL	D	NA	40.0000		SG-E-13
E-14	CENTRO MULTIPLE MUNICIPAL 'EL ANGEL'	C/E	NA	61.8000		SG-E-14
E-15	CUARTEL CIVIL EL ANCON	I	NG	1.915		SG-E-15
E-16	CENTRO CULTURAL MUJERES	C	NG	42.5000		SG-E-16
E-17	INSTITUTO POLITECNICO	E	NG	12.0000		SG-E-17
E-18	PABELLON FERIAL	C	NG	22.0000		SG-E-18
E-19	AYUNTAMIENTO	I	MB	1.0000		SG-E-19
E-20	CASA DE JUZGADOS	I	MB	1.0000		SG-E-20
E-22	INSTITUTO II	E	MB	14.0000		SG-E-22
E-23	CUARTEL CIVIL MARBELLA	I	MB	3.4000		SG-E-23
E-24	POLICIA NACIONAL	I	MB	3.0000		SG-E-24
E-25	CEMENTERIO Y AMPLIACION	I	MB	22.5000		SG-E-25
E-26	MERCADOS	I	MB	11.0000		SG-E-26
E-27	POLIDEPORTIVO PAGO CANTOS	D	MB	20.4000		SG-E-27
E-28	PARK DEPORTIVO VIRRE RE QUINONES	D/C	MB	42.7000		SG-E-28
E-29	POLIDEPORTIVO C/QUEJEN	D	MB	45.0000		SG-E-29
E-30	ALBERCA VIRGEN DE AFRICA	C	MB	15.4000		SG-E-30
E-31	CORREOS	C	MB	9000		SG-E-31
E-32	CENTRO DE EDUCACION ESPECIAL	E	MB	6.0000		SG-E-32
E-34	CENTRO DE LAS ALBARAS	E	MB	6.0000		SG-E-34
E-35	EDIFICIO DE USOS MULTIPLES	E	MB	7000		SG-E-35
E-36	AMBULATORIO LAS ALBARAS	S	MB	2.0000		SG-E-36
E-37	AMBULATORIO CENTRAL	S	MB	6000		SG-E-37
E-38	SERVICIO OPERATIVO	I	MB	3.0000		SG-E-38
E-39	CENTRO CULTURAL TRAFICHE	C	MB	10.0000		SG-E-39
E-40	PUERTO CEMENTERIO	I	MB	80.0000		SG-E-40
E-41	HOSPITAL COMARCAL	S	RR	90.0000		SG-E-41
E-42	CUIDADO DEL TIEMPO LIBRE	C	AL	255.0000		SG-E-42
E-43	CUARTEL CIVIL LAS DUNAS	I	AL	8.5000		SG-E-43
E-44	CENTRO EDUCATIVO CULTURAL ZONA ORIENTAL	E/C	AL	26.7000		SG-E-44
E-45	CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL	I	AL	10.5000		SG-E-45
E-46	CENTRO DE SERVICIOS MANCOMUNIDAD	I	AL	3.5000		SG-E-46
E-47	SEI DENOMINACION	I	RR	No cuantif	92.050	SG-E-47
E-47.1	PARCELA CERCADA A LA GUARDIA CIVIL	I	RR	No cuantif	3.355	SG-E-47.1
E-47.2	PRENOMINACION	I	MB	No cuantif	493	SG-E-47.2

E: Educativo
S: Sanitario
C: Cultural
I: Institucional
D: Deportivo

920.7011 26.500
1.019.637

Sistema General de Equipamiento Comunitario (fuente: EAP-LOUA)

Sistema de Comunicaciones

El Sistema de Comunicaciones definido en el PGOU 86 comprende el sistema viario, el sistema de transporte público, el sistema portuario y el centro de distribución de cargas.

En relación al sistema viario, el Plan trata de paliar los problemas detectados en la situación de partida, donde el principal eje de comunicaciones está constituido por la Carretera N 340, encargada de conectar un territorio compuesto por una serie de núcleos urbanos (principales y secundarios), un conjunto de urbanizaciones residenciales turísticas y diversos emplazamientos que albergan actuaciones de tipo hotelero, comercial o recreativo, todas ellas sin una conexión alternativa.

Según el Plan, esta situación plantea una sobrecarga de la N-340 debido a que es utilizada por los habitantes de las distintas urbanizaciones y emplazamientos hoteleros que buscan en los núcleos urbanos los abastecimientos y servicios de los que carecen. Esto da lugar a la utilización de este vial en recorridos muy cortos lo que unido a su propio diseño, con numerosos giros a izquierda, accesos y salidas y una escasez de cambios de sentido estaba provocando su pérdida de funcionalidad.

Por otra parte el Plan se encuentra con una serie de proyectos en fase de estudio como son el ferrocarril costero Fuengirola-Estepona, que por su falta de definición tan sólo es contemplada en los planos de información.

En base a lo anterior, las principales propuestas del Plan se centran en la recuperación de la funcionalidad perdida de la carretera N-340, así como la adopción de una serie de medidas que darían lugar a una estructura viaria cuyas características principales serían las siguientes:

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



1. Red Viaria Básica Intermunicipal, compuesta por:

a. La carretera N-340, que discurre en sentido Este-Oeste y donde está prevista una mejora con el fin de recuperar su funcionalidad como carretera, para ello se proponen una serie de actuaciones como son la eliminación de giros a izquierda y parte de sus actuales accesos y salidas, disponiendo una mediana central y construyendo los pasos a distinto nivel necesarios, así como la creación de una vía de servicio utilizando, en la medida de lo posible, la red viaria existente en las urbanizaciones.

Se reservan espacios laterales para las paradas de transporte colectivo, situadas junto a los accesos peatonales a las playas.

En el núcleo urbano de Marbella esta vía se convierte en calle o avenida de entrada con un tratamiento de sus bordes a base de paseos peatonales arbolados.

b. Variante de la N-340, consistente en la ejecución de un vial que circunvale los núcleos de Marbella y San Pedro con el fin de resolver no solo el tráfico de paso sino el propio generado por sus habitantes.

La mayor parte del trazado se realizaría sobre la reserva de suelo de la autopista incluida en el PGOU de 1968, tratando de producir las mínimas afecciones, estando prevista su ejecución en trinchera en casi todo su recorrido para evitar alterar la red viaria existente, discurriendo, en alguno de sus tra-

mos, en túneles o en falsos túneles (zona de Nueva Andalucía). Además se intenta reducir el número de accesos para evitar su utilización en recorridos cortos.

Fuera de los cascos urbanos se prevén dos ramales de conexión con la N-340: Mezquita y Puerto Banús, además de una salida de menor importancia a la altura de Nagüeles.

El Plan remite a la redacción de un Plan Especial que define de un modo más detallado su trazado físico, la ocupación del suelo y demás elementos viarios (cruces con vías existentes o programadas, enlaces, etc.).

c. Carretera San Pedro-Ronda, que discurre en sentido Norte-Sur, atravesando el núcleo urbano de San Pedro Alcántara y donde el Plan propone una variante que traslada al este del núcleo su trazado conectando con la C.N.-340, según el proyecto del MOPU que el Plan asume.

d. La Carretera de Istán, que discurre en sentido Norte-Sur, comunicando la Costa del Sol con el Valle del Guadalhorce, conectando con la C.N.-340 en la zona de Nagüeles.

e. La Carretera de Ojén que discurre en sentido Norte-Sur, partiendo del núcleo urbano de Marbella, eje básico de entrada a la Costa del Sol desde Andalucía Central en el caso de ejecutarse el eje vial sobre el Valle del Guadalhorce desde la N-342 (Jerez-Cartagena).

f. Reserva de un corredor en la zona norte del Término Municipal como previsión para la eventual

realización de una vía rápida Este-Oeste de carácter supramunicipal y cuya viabilidad es cuestionada por el propio Plan, incidiendo en la necesidad de realizar estudios más amplios que evalúen con suficiente precisión los efectos (directos e indirectos) que genera una infraestructura de esta envergadura.

g. Nueva carretera a Estepona, que discurre al norte de San Pedro, diseñada como una carretera convencional de 2 carriles.

2. Red Viaria Primaria y de acceso a playas, compuesta por:

a. Vías de penetración que unen la variante de la N-340 con los núcleos urbanos así como todas las "calles" que tengan una cierta continuidad.

b. Vías colectoras distribuidoras que partiendo de la red viaria básica permitan la conexión de las distintas urbanizaciones mediante "tramos de cosido", tanto al norte de la N-340 como al Sur, en aquellas zonas donde la distancia entre la carretera y la playa es mayor. El Plan propone nuevas vías interiores de interconexión que eviten el uso de la N-340 o sus vías de servicio.

c. Red de caminos públicos, donde el Plan apuesta por su mejora.

d. Vías pecuarias, constituidas por el Cordel de Benahavis a Ojén y la Vereda del Puente de Ronda, donde el Plan propone el mantenimiento de sus anchos legales y aprovecharlos para el trazado de viales y/o espacios libres. En el caso de la primera, el Plan

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



propone su recuperación mediante una serie de modificaciones de trazado puntuales con el fin de recuperar la funcionalidad de esta vía, asegurando el mantenimiento de su ancho legal.

e. Nuevos accesos a las playas, donde el Plan propone bolsas de aparcamientos en sus extremos.

3. Red Viaria Secundaria y Local, compuesta por:

- a. Viales correspondientes a las calles de los barrios, sectores o urbanizaciones.
- b. Viales que sirven a un máximo de 50 viviendas o su correspondiente en intensidad para otros usos y que no canalizan tráfico.

El sistema de transporte público está constituido por los suelos e instalaciones destinados a albergar las estaciones de autobuses para el tráfico de pasajeros por carretera, así como la detención y guarda de dichos medios de transporte. El Plan propone nuevas terminales en los cascos urbanos, como las Estaciones de Autobuses de Marbella y San Pedro, urbanización y organización de paradas y previsión de nuevos pasos peatonales en la N-340, principalmente en su tramo oriental, hoy convertida en Autovía A7 de carácter y funcionalidad más bien urbanos.

En relación al sistema portuario el Plan incorpora como parte del Sistema General de Comunicaciones las instalaciones portuarias, y está constituido por el conjunto de elementos y espacios destinados al atraque y servicio de embarcaciones marítimas así como las

instalaciones propias del transporte, comercio y recreo que de dicho uso se derivan. El sistema general portuario lo conforman 4 puertos actualmente Puerto Banús, Puerto deportivo de Marbella, Puerto Pesquero de Marbella y Puerto de Cabopino.

Por último, habría que indicar que el plan preveía la reserva de suelo destinado a un centro de distribución de cargas, ubicado junto al núcleo de Marbella, en las proximidades de la N-340.

Los Sistemas Generales de Vialio y Comunicaciones que definía el Plan de 1986 y descritos anteriormente se recogen igualmente en la Adaptación Parcial a la que se han incorporado los nuevos trazados que se han ejecutado, como la Autovía A7 (Autovía del Mediterráneo Barcelona-Algeciras, antigua carretera N-340), actual SG-C-23, y la Autopista de Peaje AP-7 (Autopista del Mediterráneo) que los conforma los tramos oriental y occidental de esa nueva Autopista que discurre por el término municipal, definiéndose actualmente como SG-C-24.

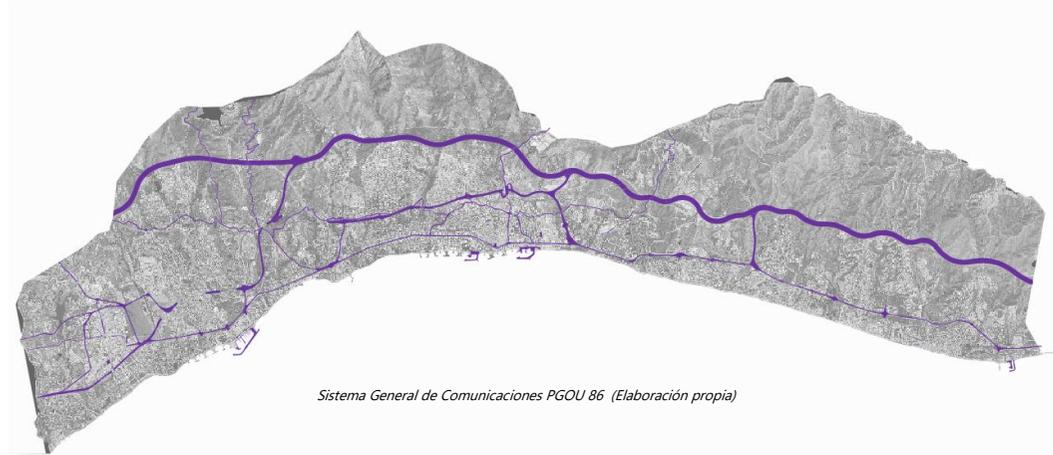
Tabla 2.- Sistema General de Comunicaciones de la Adaptación Parcial

COD. POSI 86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE POSI Nº	SUPERFICIE CATEGORÍA ADAPTACIÓN	COD. APP
SG-C-1	CARRETERA LOCAL N-340 (ACERCA)	V	MA	829.100	0	SG-C-1
SG-C-2	CARRETERA LOCAL N-340 (Desdoblamiento integral (ver abanico en...))	V	MA	11.100	0	SG-C-2
SG-C-3	VARIANTE C/29-300	V	MA	817.000	0	SG-C-3
SG-C-4	CONDUCCIÓN LOCAL MARBELLA	V	MA	69.000	0	SG-C-4
SG-C-5	TRAVESÍA C/ CARRETERA DE BODIA	V	SP	3.100	0	SG-C-5
SG-C-6	BRANCO 1 - C/ta. Empedrado (L. de Boda)	V	SP	10.000	0	SG-C-6
SG-C-7	BRANCO 2 - C/ta. Empedrado (L. de Boda)	V	SP	10.000	0	SG-C-7
SG-C-8	BRANCO 3 - C/ta. Empedrado (L. de Boda)	V	SP	10.000	0	SG-C-8
SG-C-9	BRANCO 4 - C/ta. Empedrado (L. de Boda)	V	SP	10.000	0	SG-C-9
SG-C-10	CARRETERA A ESTERONA	V	SP	10.000	0	SG-C-10
SG-C-11	BRANCO 1	V	SP	10.000	0	SG-C-11
SG-C-12	BRANCO 2	V	SP	10.000	0	SG-C-12
SG-C-13	BRANCO 3	V	SP	10.000	0	SG-C-13
SG-C-14	BRANCO 4	V	SP	10.000	0	SG-C-14
SG-C-15	CARRETERA DE BODIA	V	SP	10.000	0	SG-C-15
SG-C-16	CARRETERA DE BODIA	V	SP	10.000	0	SG-C-16
SG-C-17	CARRETERA LOCAL	V	SP	17.700	0	SG-C-17
SG-C-18	C/ta. MARBELLA	V	SP	30.000	0	SG-C-18
SG-C-19	VIA RECTIFICADA BODIA/AVIA A C/ta. (ver abanico en anexo)	V	SP	100.000	0	SG-C-19
SG-C-20	VIA RECTIFICADA BODIA/AVIA A C/ta. (ver abanico en anexo)	V	SP	100.000	0	SG-C-20
SG-C-21	BRANCO 1 - Nueva Andalucía Supermanzana E	V	MA	1.000	0	SG-C-21
SG-C-22	BRANCO 2 - Nueva Andalucía Supermanzana E	V	MA	10.000	0	SG-C-22
SG-C-23	BRANCO 3 - Nueva Andalucía Supermanzana E	V	MA	10.000	0	SG-C-23
SG-C-24	BRANCO 4 - Nueva Andalucía Supermanzana E	V	MA	10.000	0	SG-C-24
SG-C-25	ESTACION DE AUTOBUS DE ESTERONA	C	MA	6.000	0	SG-C-25
SG-C-26	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-26
SG-C-27	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-27
SG-C-28	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-28
SG-C-29	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-29
SG-C-30	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-30
SG-C-31	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-31
SG-C-32	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-32
SG-C-33	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-33
SG-C-34	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-34
SG-C-35	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-35
SG-C-36	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-36
SG-C-37	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-37
SG-C-38	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-38
SG-C-39	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-39
SG-C-40	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-40
SG-C-41	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-41
SG-C-42	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-42
SG-C-43	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-43
SG-C-44	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-44
SG-C-45	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-45
SG-C-46	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-46
SG-C-47	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-47
SG-C-48	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-48
SG-C-49	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-49
SG-C-50	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-50
SG-C-51	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-51
SG-C-52	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-52
SG-C-53	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-53
SG-C-54	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-54
SG-C-55	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-55
SG-C-56	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-56
SG-C-57	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-57
SG-C-58	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-58
SG-C-59	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-59
SG-C-60	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-60
SG-C-61	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-61
SG-C-62	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-62
SG-C-63	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-63
SG-C-64	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-64
SG-C-65	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-65
SG-C-66	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-66
SG-C-67	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-67
SG-C-68	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-68
SG-C-69	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-69
SG-C-70	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-70
SG-C-71	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-71
SG-C-72	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-72
SG-C-73	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-73
SG-C-74	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-74
SG-C-75	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-75
SG-C-76	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-76
SG-C-77	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-77
SG-C-78	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-78
SG-C-79	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-79
SG-C-80	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-80
SG-C-81	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-81
SG-C-82	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-82
SG-C-83	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-83
SG-C-84	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-84
SG-C-85	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-85
SG-C-86	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-86
SG-C-87	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-87
SG-C-88	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-88
SG-C-89	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-89
SG-C-90	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-90
SG-C-91	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-91
SG-C-92	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-92
SG-C-93	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-93
SG-C-94	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-94
SG-C-95	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-95
SG-C-96	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-96
SG-C-97	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-97
SG-C-98	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-98
SG-C-99	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-99
SG-C-100	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-100
SG-C-101	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-101
SG-C-102	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-102
SG-C-103	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-103
SG-C-104	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-104
SG-C-105	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-105
SG-C-106	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-106
SG-C-107	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-107
SG-C-108	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-108
SG-C-109	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-109
SG-C-110	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-110
SG-C-111	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-111
SG-C-112	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-112
SG-C-113	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-113
SG-C-114	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-114
SG-C-115	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-115
SG-C-116	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-116
SG-C-117	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-117
SG-C-118	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-118
SG-C-119	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-119
SG-C-120	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-120
SG-C-121	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-121
SG-C-122	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-122
SG-C-123	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-123
SG-C-124	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-124
SG-C-125	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-125
SG-C-126	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-126
SG-C-127	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-127
SG-C-128	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-128
SG-C-129	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-129
SG-C-130	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-130
SG-C-131	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-131
SG-C-132	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-132
SG-C-133	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-133
SG-C-134	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-134
SG-C-135	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-135
SG-C-136	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-136
SG-C-137	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-137
SG-C-138	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-138
SG-C-139	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-139
SG-C-140	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-140
SG-C-141	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-141
SG-C-142	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-142
SG-C-143	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-143
SG-C-144	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-144
SG-C-145	ESTACION DE AUTOBUS DE BODIA	C	MA	3.000	0	SG-C-145

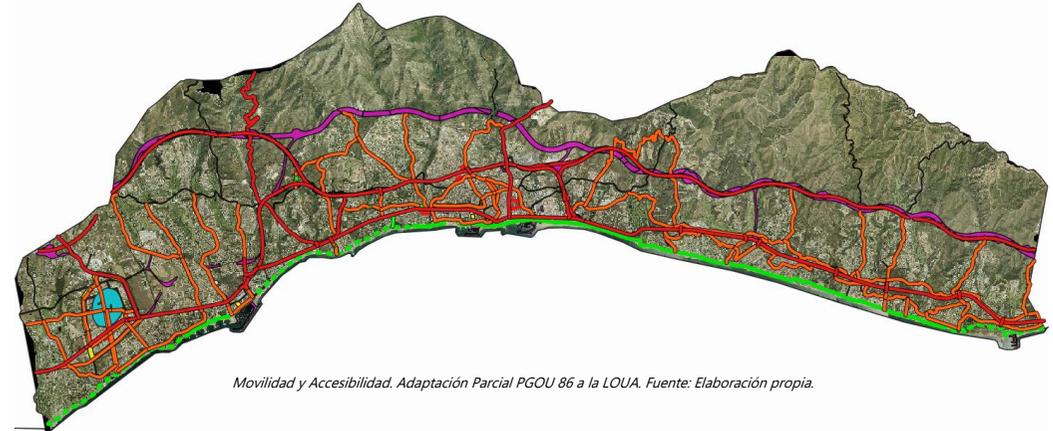
desde su actual conexión Este hasta su conexión oeste con el tramo ejecutado de la Variante de la A-7.

Adicionalmente, en la Adaptación Parcial del PGOU del 86 a la LOUA se incluyó además una definición de la **red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal** representado en el Plano de Accesibilidad y Movilidad que establecía la definición sobre un sistema jerárquico del viario municipal de las redes anteriores así como de aparcamientos, y de los elementos estructurales de la red de transportes públicos con la finalidad de dar preferencia desde el planeamiento urbanístico a los medios públicos o colectivos y reducir las necesidades de transporte privado. Además, procuraba la **equilibrada distribución** entre las distintas partes del municipio, así como su coherencia, funcionalidad y accesibilidad, confeccionándose una **adecuada articulación y vertebración**, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social.

En dicho esquema funcional incorporado en la Adaptación Parcial definía como principal eje de comunicación la **antigua Carretera Nacional 340 (CN-340)**, y que forma parte de la **red básica** del municipio y por la que se definió la **red de transporte público** que enlaza con la actual **estación de autobuses**. Adicionalmente se trazaba la principal red de tráfico rodado que, a través de una **red primaria** y perpendicular a ella, permite la conexión de las principales urbanizaciones y accesos a la playa. Además, con el objetivo de **potenciar la intermodalidad y potenciar el transporte público** se propuso una **red de aparcamientos disuasorios** en el perímetro de ambos núcleos urbanos de Marbella y San Pedro, que a su vez cubrirá



Sistema General de Comunicaciones PGOU 86 (Elaboración propia)



Movilidad y Accesibilidad. Adaptación Parcial PGOU 86 a la LOUA. Fuente: Elaboración propia.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



el déficit de aparcamientos para residentes. Por último, se propuso una **red peatonal y ciclista paralela a la costa** y en toda la longitud del municipio.

Por último, en referencia al **corredor ferroviario** cuyo estudio de trazado se reflejaba inicialmente en los planos del Documento de Aprobación Inicial, no se recogió finalmente al no existir entonces aún aprobados los proyectos de trazado, si bien si existía previamente un Estudio Informativo de Trazado, aún vigente.

Sistema de Infraestructuras.

La infraestructura de servicios contemplada en el PGOU 86 incluye la destinada al abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica. El objetivo fundamental del Plan es dotar al territorio de una infraestructura de servicios con capacidad suficiente para soportar el aumento demográfico previsto y las "puntas" de afluencia turística.

En la memoria del documento se describen los criterios de ordenación adoptados referente a las propuestas del Plan en materia de infraestructura de servicios. En este sentido el Plan incluye una serie de medidas, tanto de creación de nuevos elementos como de sustitución o incluso aprovechamiento de elementos existentes que permitan, con los criterios que se señalan en cada caso, dotar a todos los sectores de planeamiento en suelo urbano o urbanizable programado de los servicios urbanísticos necesarios.

La propuesta de ordenación pretende por un lado cumplir con los requisitos del Reglamento de Planeamiento de forma coherente, satisfaciendo las necesidades derivadas de la nueva ordenación y por otra parte superar el déficit urbanístico existente en las zonas urbanas consolidadas.

Dada la imposibilidad que desde el Plan se aborde el cálculo de la solución óptima para el desarrollo, mejora o ampliación de los servicios, entre otras razones por la imposibilidad de conocer en el nivel de planeamiento todos los parámetros reales que intervendrían en el cálculo, se proponen unos **esquemas de ordenación**, determinados de modo aproximado y cuyo objeto pretende ser una solución coherente que permita satisfacer los requisitos urbanísticos y que proporcione una estimación de los costes necesarios en función del esquema propuesto, considerando que los costes de la solución óptima serán del mismo orden de magnitud.

Según la memoria de ordenación del Plan, corresponderá pues a los servicios municipales el desarrollo de las soluciones idóneas tanto por lo que se refiere al modelo o estructura de las distintas redes como a la amplitud de dicho desarrollo en función de los recursos finalmente disponibles.

Las infraestructuras de servicio, según el Plan vigente, se clasifican en los siguientes tipos:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.

- Eliminación de residuos sólidos.
- Abastecimiento de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas:

- Abastecimiento de combustibles gaseosos para uso doméstico.
- Conducciones de combustible de uso industrial.
- Servicio telefónico y telegráfico.

El conjunto de elementos que componen el Sistema General de Infraestructuras de Servicio se enumeran a continuación:

COD. PGOU '86	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	ESTADO ACTUAL	DIFERENCIA PGOU '86	DIFERENCIA CATEGORÍA/ADAPTACIÓN	COD. AJP
SGP-1	REJA Y TUBERÍA DE LA VENTILACIÓN	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-1
SGP-2	CANAL PERIFÉRICA	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-2
SGP-3	INSTALACIÓN DE PLANTEAMIENTO DE AGUA POTABLE EN VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-3
SGP-4	PLANTA DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-4
SGP-5	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-5
SGP-6	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-6
SGP-7	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-7
SGP-8	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-8
SGP-9	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-9
SGP-10	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-10
SGP-11	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-11
SGP-12	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-12
SGP-13	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-13
SGP-14	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-14
SGP-15	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-15
SGP-16	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-16
SGP-17	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-17
SGP-18	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-18
SGP-19	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-19
SGP-20	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-20
SGP-21	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-21
SGP-22	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-22
SGP-23	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-23
SGP-24	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-24
SGP-25	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-25
SGP-26	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-26
SGP-27	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-27
SGP-28	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-28
SGP-29	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-29
SGP-30	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-30
SGP-31	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-31
SGP-32	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-32
SGP-33	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-33
SGP-34	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-34
SGP-35	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-35
SGP-36	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-36
SGP-37	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-37
SGP-38	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-38
SGP-39	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-39
SGP-40	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-40
SGP-41	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-41
SGP-42	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-42
SGP-43	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-43
SGP-44	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-44
SGP-45	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-45
SGP-46	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-46
SGP-47	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-47
SGP-48	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-48
SGP-49	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-49
SGP-50	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-50
SGP-51	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-51
SGP-52	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-52
SGP-53	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-53
SGP-54	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-54
SGP-55	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-55
SGP-56	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-56
SGP-57	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-57
SGP-58	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-58
SGP-59	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-59
SGP-60	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-60
SGP-61	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-61
SGP-62	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-62
SGP-63	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-63
SGP-64	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-64
SGP-65	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-65
SGP-66	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-66
SGP-67	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-67
SGP-68	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-68
SGP-69	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-69
SGP-70	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-70
SGP-71	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-71
SGP-72	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-72
SGP-73	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-73
SGP-74	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-74
SGP-75	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-75
SGP-76	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-76
SGP-77	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-77
SGP-78	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-78
SGP-79	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-79
SGP-80	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-80
SGP-81	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-81
SGP-82	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-82
SGP-83	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-83
SGP-84	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-84
SGP-85	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-85
SGP-86	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-86
SGP-87	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-87
SGP-88	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-88
SGP-89	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-89
SGP-90	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-90
SGP-91	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-91
SGP-92	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-92
SGP-93	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-93
SGP-94	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-94
SGP-95	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-95
SGP-96	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-96
SGP-97	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-97
SGP-98	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-98
SGP-99	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-99
SGP-100	ESTACION DE SANEAMIENTO DE VERDE	A	SGP	Reservado	No cuenta	No cuenta	SGP-1-100

Sistema General de Infraestructuras de Servicio (Fuente: EAP-LOUA)

AVANCE 2020
NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



2.5.-LA COMPLICADA HERENCIA DEL PGOU DE 1998

El Plan General de 1986 no vería aprobado su expediente de cumplimiento hasta 1990 aunque, de forma casi inmediata se iniciaría su revisión, tras la llegada al Ayuntamiento del grupo GIL en 1991.

El objetivo pretendido por ese documento, conocido como el Plan de 1998, o al menos expresado en su Avance, era el planificar una *"nueva ciudad municipio residencial de baja densidad y dotada de un alto nivel de equipamientos de todo tipo que permitan una utilización intensiva de la misma durante todo el año."*

Se pretendía que las directrices del plan en cuanto a ordenación territorial, tuvieran como objetivos prioritarios:

- El desarrollo *"armónico y equilibrado"* de todo el término evitando *"el de tipo lineal con ramales dependiendo del eje principal sin interconexiones entre ellos"*.
- Desplazar el eje que igualmente representa la carretera nacional CN-340 (actual A-7), mediante una nueva autovía paralela al norte del termino municipal, creando otras vías secundarias paralelas a ésta, potenciando una estructura de conexión entre urbanizaciones que evitara el desarrollo de tipo lineal citado anteriormente.
- Buscar agrupaciones de suelo para equipamientos, conectándolos entre ellos.

- Ubicar adecuadamente las áreas libres de forma que permitan la integración paisajística del municipio y aumente la calidad medioambiental.

Con ello el Plan proponía un modelo de ciudad basado en el concepto de desarrollo "armónico y equilibrado evitando el de tipo lineal", con el que lograr una ciudad residencial de baja densidad y altamente equipada, manifestando la intención de llevarla a cabo mediante el empleo del suelo como valor de cambio y el incremento del patrimonio municipal de suelo mediante las herramientas que el marco legal vigente permitía.

Curiosamente, para conseguir los objetivos planteados, el plan remitía como instrumento a la **Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/90)** de reciente aprobación, que ofrecía *"una serie de medios básicos que han de ser ejercidos y a los cuales se dirige el planeamiento"*, de entre los cuales se mencionaba:

- El incremento del patrimonio municipal de suelo, con destino al desarrollo de viviendas sociales; promoción de actividades relevantes o de interés social de las que obtener un rendimiento económico que reingresar en dicho patrimonio; y finalmente *"la intervención en el mercado inmobiliario" a fin de evitar el crecimiento inusitado de sus precios"*.

- La aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para equipamientos públicos.
- La utilización de otros medios como la delimitación de áreas de tanteo y retracto y el registro municipal de solares con la finalidad de controlar el incumplimiento de la función social de la propiedad.

Se consideraba que, para ello, serían necesarias "grandes inversiones en infraestructuras y un control suficiente sobre el suelo disponible" y que, el medio para conseguirlo, sería *"la utilización del suelo por el ayuntamiento como un bien permanente, por encima de crisis económicas, y utilizable como valor de cambio"*.

Todo esto servía como argumento para "conseguir la mayor cantidad de suelo posible", mediante "la gestión urbanística adecuada, basada en convenios urbanísticos".

Lo que venía a expresar la clara y decidida intención de **gestionar la ciudad como un activo empresarial más**, considerando al suelo un objeto de comercio y utilizando la negociación con los particulares (los **convenios** urbanísticos) como el medio de conseguir los objetivos propuestos.

A partir de ese planteamiento, el documento municipal pasó por muy diversas vicisitudes pues, ante la negativa de la Junta de Andalucía, el equipo de gobierno acordó aprobar el Plan por silencio

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



administrativo en 1998. No aceptando esa aprobación, la Junta decidió publicar la normativa del Plan General de 1986 al que consideraba único plan válido (aunque no lo haría hasta dos años más tarde en noviembre del 2000, con evidente retraso).

El principal problema que generó el nonato Plan de 1998 vino dado por la concesión de un importante número de licencias urbanísticas basadas en los Convenios Urbanísticos que proponían la alteración de las determinaciones del Plan de 1986.

Lo ocurrido es que, si bien el Plan General de 1998 no llegó a estar vigente por derecho, en realidad fue aplicado de hecho durante varios años, años que, además, coincidieron con una de las etapas de mayor crecimiento económico coyuntural acelerado. Un proceso desaforado que no solo no fue controlado por la administración pública sino propiciado por ella.

La consecuencia es que el plan no consiguió ninguno de los objetivos pretendidos o declarados como, por ejemplo, el aumento de nivel de equipamientos, sino más bien todo lo contrario. En realidad, el PGOU de 1998 sirvió de pretexto para instrumentar la utilización del suelo como mero "valor de cambio", tal y como el propio documento había declarado.

El Plan de 1998 fue un plan que los órganos urbanísticos de nuestra Comunidad nunca llegaron a aprobar y que finalmente invalidaría el TSJA en marzo del 2005. La situación urbanística era tan grave que la Junta de Andalucía decidió intervenir las competencias municipales encomendando el gobierno municipal a

una Comisión Gestora que gobernó el Ayuntamiento de Marbella durante 14 meses, desde la primavera de 2006 hasta los comicios municipales de 2007.

2.6. EL PLAN GENERAL DE 2010: EL FRACASO DE LA NORMALIZACIÓN

Ante la situación creada se inicia, bajo la tutela directa de la Junta de Andalucía, el proceso de **Revisión** del Plan General de 1986, proceso que conducirá a la aprobación definitiva de un nuevo Plan en 2010.

El Plan General de 2010 planteaba, con un fondo ejemplarizante, dos líneas básicas de actuación. Por una parte, una estrategia para reconducir las actuaciones irregulares ejecutadas en el marco del plan anulado y los Convenios firmados por la anterior Corporación, estrategia controvertida a la que se denominó **normalización** de actuaciones irregulares. De otra parte, establecer un **modelo de ciudad** que pudiera servir de guía para el futuro, modelo caracterizado por la previsión de un altísimo nivel de nuevas dotaciones públicas, tanto generales como locales.

El modelo de ciudad que se plantea en el PGOU 2010 se apoya en un conjunto de **principios** generales que dan fundamento a sus objetivos y contenidos, y que orientan la ordenación urbanística. Las metas de este Plan General fueron:

- **A nivel territorial**, rediseñar el papel de Marbella en el contexto de un área singular dentro de la Comunidad Autónoma, la Costa del Sol Occidental, donde se inserta y donde desempeña un papel estratégico y, por tanto,

definiendo un marco territorial que sirva de referencia para asegurar un progreso y desarrollo económico social equilibrado, adecuando para ello el crecimiento urbanístico a su capacidad de carga ambiental, social y económica, así como fortaleciendo su articulación territorial y mejorando la accesibilidad de la ciudad con el exterior.

- **A nivel económico**, potenciar, mediante su renovación, cualificación y diversificación, la actividad turística como motor económico, al tiempo que posibilite el aprovechamiento de su empuje para la implantación de sectores relacionados con la economía del conocimiento, de investigación y al desarrollo e implantación de las nuevas tecnologías, consolidándola como centro subregional correspondiente al primer nivel del sistema de ciudades de Andalucía.
- **A nivel social**, favoreciendo el incremento de la calidad de vida, el bienestar social, el uso racional de los recursos naturales y culturales, y la conservación y protección de las áreas y elementos relevantes del patrimonio histórico y cultural, así como lograr una relación más fluida entre los grupos diversos de la ciudad, fomentando la solidaridad con los más necesitados, la igualdad de oportunidades, y facilitando la integración de los grupos étnicos y culturales.

Sin embargo, el acento e interés que se puso en la primera de las dos tareas indicadas (la **normalización** de situaciones irregulares), llegaría a ser tan fuerte que acabó por eclipsar al resto de las propuestas del documento, provocando una fuerte contestación ciudadana y acabando por merecer el reproche de los Tribunales de Justicia, al pretender suplantar la labor de estos. Los planes, según criterio del Tribunal Supremo, no pueden normalizar o regularizar

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



las situaciones irregulares si no existe cobertura legal suficiente (cobertura que entonces no existía). Ello provocó, entre otras, la nulidad del Plan en octubre de 2015.

Por otra parte, la opción del Plan de vincular la normalización de estas actuaciones irregulares a la obtención de las dotaciones públicas, cuyo destino o uso no se justificaban y que se sobredimensionan, por ese y único motivo, iba a merecer también la desaprobación de los Tribunales.

2.6.1. Criterios y objetivos del PGOU 2010

La propuesta del Plan se fundamenta en un **objetivo principal: describir y hacer viable, con equidad, el marco urbano idóneo para dar cabida a la población residente y a su actividad cívica, social y económica.** Para ello propone los siguientes objetivos:

- **La calidad integral, la diferenciación y la rentabilidad estratégica: Claves del futuro.**

Uno de los objetivos principales del PGOU 2010 es convertir a Marbella, de nuevo, en el referente de cómo deben ser los espacios turísticos y residenciales, modernos y complejos, vinculados a valores relacionados con la calidad del entorno climático, ambiental y paisajístico, con alta rentabilidad, oferta diversificada y cada vez más desestacionalizadas.

Para conseguir ese objeto, el PGOU 2010 entendía imprescindible preservar los pocos sistemas costeros aún no urbanizados; establecer un ritmo de desarrollo adecuado a la capacidad de asimilación sostenible de los recursos y emisiones, y a la efectiva dotación de

infraestructuras; y unas condiciones que mejoren la eficiencia ambiental y paisajística de los procesos urbanizadores y edificatorios.

- **La modernización de la base productiva.**

Se concibe a la economía de Marbella en términos de centralidad de una metápolis de tamaño intermedio y planifica su futuro bajo esta premisa. Es decir, Marbella como una ciudad dotada de un entramado económico-empresarial adaptado a un nuevo paradigma vinculado, además de al turismo, a la economía del conocimiento y al desarrollo e implantación de las nuevas tecnologías, con espacios altamente cualificados que ofrezcan a las empresas equipamientos y servicios suficientes.

- **Un importante esfuerzo en los sistemas orgánicos de la Ciudad: Las infraestructuras básicas.**

El PGOU 2010 apuesta por una mejora y reforzamiento de las infraestructuras necesarias para absorber la acumulación de déficit existentes y las necesidades que originen los nuevos crecimientos, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí y las de todas ellas con la planificación urbanística, potenciando la adecuación de las normativas respectivas, el control de la urbanización y la optimización de la gestión.

- **Marbella como “Ciudad Jardín razonablemente compacta”.**

Otra de las finalidades del PGOU 2010 es apostar por un modelo de “ciudad-jardín razonablemente compacta”, como el que mejor se acomoda a la historia urbana de la ciudad y a la corrección

de las disfunciones puestas de manifiesto en los diagnósticos realizados.

Ese modelo se sustenta en las siguientes propuestas:

- El reforzamiento de una cierta estructura policéntrica, de jerarquía variable, junto a un nivel de explotación sostenible de los sistemas no urbanos.
- En la ordenación de los nodos del sistema urbano, apuesta por la compacidad y la diversidad, buscando una ciudad con continuidad formal, multifuncional y heterogénea en toda su extensión.
- Evitar el crecimiento inmisericorde de la red arterial, que resuelve las necesidades de desplazamiento por el territorio a través del automóvil. Una potenciación y mejora del transporte colectivo, sobre todo del ferrocarril y una adecuada localización de las nuevas actividades urbanas en relación con éste, parece una alternativa válida.
- Frente a las lógicas de la polarización de usos en el territorio, la apuesta por la mezcla y la diversidad de usos compatibles entre sí.
- Luchar decididamente contra la insolidaridad social cuya manifestación más evidente es la proliferación de zonas urbanas diferenciadas, guettos residenciales (voluntarios y forzados), favoreciendo la integración espacial de los diferentes grupos sociales en el territorio a través de la inserción de reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección en las áreas de nuevo crecimiento de un modo equilibrado.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



- Otorgar protagonismo en la toma de decisiones del nuevo proyecto urbano-territorial al sistema ambiental como elemento que da forma, legibilidad y comprensibilidad.
- **Revitalización del Centro Histórico.**

Otra apuesta del PGOU 2010 es la revitalización del centro histórico. Para alcanzar este objetivo se propone la recuperación definitiva del centro histórico, compatibilizándola con la conservación urbanística y edificatoria, sobre dos bases: la conservación de su identidad patrimonial: urbanística y arquitectónica y la mejora de la calidad de vida y modernización residencial.

- **Creación de nuevas centralidades para acoger actividades dinamizadoras.**

Concebidas como proyectos que por su disposición estratégica y singularidad formal y simbólica pueden estructurar una amplia área urbana mucho más allá de sus límites, de su propio ámbito; que sean de carácter complejo, que superen la monofuncionalidad, tanto de usos como de usuarios, que sean de escala intermedia, susceptible de ser ejecutado totalmente en unos pocos años, y con la voluntad de hacer arquitectura de la ciudad, independientemente de la arquitectura de sus edificios.

- **Intervención en las áreas turístico-residenciales.**

Se trata de introducir nuevos elementos de espacio público selectivamente seleccionados, proponer una recualificación global del paisaje urbano, mitigar el dominio del automóvil privado y favorecer la peatonalización desde la instrumentación de una lectura simbólica y superpuesta de los elementos que conforman el espacio público.

- **Marbella capital de la Costa del Sol Occidental.**

Es necesario potenciar el papel de Marbella en el sistema de ciudades metropolitana mediante propuestas que favorezcan la mejora de las relaciones y vínculos con el resto de los municipios y, en ese sentido, satisfacer las necesidades de accesibilidad al trabajo, a los servicios y a los equipamientos, de todos los grupos que conforman la sociedad metropolitana, lo que implica:

* Reconponer la conurbación existente, introduciendo los elementos estructurales de los que los desarrollos anteriores han carecido, introduciendo nuevas áreas de centralidad con equipamientos y servicios.

* Dar respuesta a la demanda de grandes espacios para el ejercicio de actividades recreativas y deportivas al aire libre y para el disfrute de la naturaleza, valorando especialmente la creación de un sistema verde que articule el espacio urbano con el espacio rural y natural, teniendo como especial protagonista a la red hidrográfica.

- **Hacer del dibujo realidad.**

El Plan se orienta a:

* Buscar un reparto proporcional de cargas y beneficios derivados del desarrollo y mantenimiento de la ciudad, entendiendo que el reparto no sólo debe afectar a los propietarios de suelo de nueva promoción sino también al conjunto de la población residente.

* Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la ciudad, creando un importante patrimonio público de suelo, a medio y largo plazo.

* Garantizar una inversión pública mantenida que desarrolle una política de dotaciones comunitarias que permita superar los déficits actuales en términos y plazos realistas. Y asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.

* Coordinar la intervención urbanística de todas las administraciones públicas sobre la ciudad.

Sobre estos criterios básicos se establecen una serie de objetivos que podemos resumir en los siguientes:

Relativos al transporte y comunicaciones.

La prioridad por el transporte público no puede quedar en términos declarativos. Para dar prioridad al transporte público es preciso una política disuasoria del transporte privado que sólo estará legitimada, sin embargo, si ésta es simultánea con una sustancial mejor de los servicios de transporte colectivo.

Se hace necesario aumentar sustancialmente la participación del transporte público, y de manera específica, de los modos ferroviarios, en los flujos de transporte de pasajero y mercancía.

La compatibilidad con el transporte privado requiere de la creación, a nivel urbano, de una red de aparcamientos públicos, de precio moderado y estratégicamente dispuestos en los accesos a la ciudad y en relación con los intercambiadores.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Relativos al medio físico y usos del suelo.

Se pretende conformar un escenario territorial donde, junto a la legítima preservación de las características naturales de determinados espacios, tienen acomodo las propuestas de desarrollo del medio urbano, como expresión espacial de las también legítimas demandas de desarrollo social y económico de la población que lo habita. Para ello, la ordenación propuesta se concibe teniendo en cuenta:

* La valoración de la huella paisajística, diseñando un auténtico sistema de espacios libres, que superando la consideración cuantitativa e integrando los elementos aún existentes, se convierta en la otra cara de la ciudad, la cara amable, definidores del paisaje y con una función de esparcimiento y de reposo psicológico. Se consideran dos escalas, la metropolitana y la urbana, en un sistema de espacios de continuidad, como criterio básico de ordenación de este sistema.

* Mantener el justo equilibrio entre los usos residenciales y los no residenciales como componente esencial de la riqueza, la diversidad y la complejidad del hecho urbano, evitando la excesiva especialización, y procurando una cierta promiscuidad de usos. Ello debe refrendarse en una mayor riqueza y cualificación dotacional, favoreciendo la mixtura de usos, de la diversidad morfológica y en la creación de proximidad como forma de reducir las necesidades de transporte.

* La consideración del suelo como recurso no renovable de primer orden. Ello ha implicado realizar un ejercicio de moderación en las propuestas de nuevo crecimiento y fomentar los desarrollos en contigüidad con los núcleos existentes frente a propuestas de nuevos asentamientos ex novo, así como incluir propuestas de transformación, rehabilitación, reciclaje y conservación de la realidad urbana existente.

Relativo a los equipamientos

Se proponen varias líneas de intervención prioritarias:

* Garantizar un mínimo de calidad urbana en todos los ámbitos de la ciudad, especialmente con la recualificación de los espacios libres y de uso público mediante intervenciones que potencien su funcionalidad y ayuden a conformar una red de espacios libres, que relacionen la escala barrio con los parques de escala urbana.

* Adoptar la planificación del equipamiento a las transformaciones sociales.

* Dotar al espacio colectivo de identidad y comprensión.

Relativo a las viviendas

El Plan se plantea como propuestas básicas en materia de vivienda las siguientes:

* Proporcionar un suelo apto para edificar un número de viviendas suficientes para atender las demandas de vivienda a precio asequible, que se cifran aproximadamente unas 1.000 viviendas anuales.

* Propiciar una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de viviendas. Especial atención merece en el actual déficit acumulado de viviendas, un componente que se encuentra con el crecimiento más progresivo, como es la demanda de vivienda por los jóvenes.

* Implementar una componente tecnológica y de experimentación de nuevos tipos residenciales que se adapten a las nuevas formas de habitar que están surgiendo en la sociedad actual.

* El intensivo uso de la rehabilitación del patrimonio edificado, especialmente dirigido a aquellas viviendas que no responden a los estándares mínimos de habitabilidad.

Se potencia el uso de los patrimonios públicos del suelo, no sólo para posibilitar una política de viviendas que permita a la mayoría de los vecinos de Marbella acceder a una vivienda a precio asequible, sino también para garantizar una oferta suficiente de suelo urbanizado a precio asequible, en el momento y lugar necesarios, con el fin de permitir la ejecución de los equipamientos y las infraestructuras públicas básicas, de las nuevas actividades productivas, contribuir a un mayor reequilibrio territorial en términos sociales y económicos, facilitando la creación de nuevas áreas de actividades,

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



impedir la privatización de las plusvalías producidas por la actividad planificadora y eliminar la retención de suelo urbanizado.

Relativo a las comunicaciones

El documento establecía criterios y objetivos básicos para mejorar la accesibilidad y movilidad mediante un cambio de modelo basado en la intermodalidad y de integración de las distintas escalas de movilidad (territorial, metropolitana, de barrios y escala local). Establecía como objetivo básico, el descargar la antigua N-340 mejorando las comunicaciones interbarrios y las interconexiones exteriores entre urbanizaciones. Por último consideraba necesaria la transformación de la antigua N-340 en eje multimodal del sistema.

Entre sus objetivos generales proponía dar prioridad al transporte público planificando una nueva jerarquía viaria y medidas disuasorias para el transvase modal a modos no motorizados y alcanzar un equilibrio modal más sostenible.

A nivel del sistema viario y su jerarquización el PGOU 2010 definía una red viaria de ámbito territorial constituida, por una parte, por los ejes costeros de orientación E-O que representan las carreteras de alta capacidad A-7 y AP-7 canalizando la mayor parte de los movimientos, tanto de largo recorrido como los desplazamientos comarcales de la Costa del Sol y metropolitanos entre las urbanizaciones periféricas dentro del término municipal, y por otra, las carreteras autonómicas A-355, A-397 y A-7176 de comunicación hacia el interior N-S.

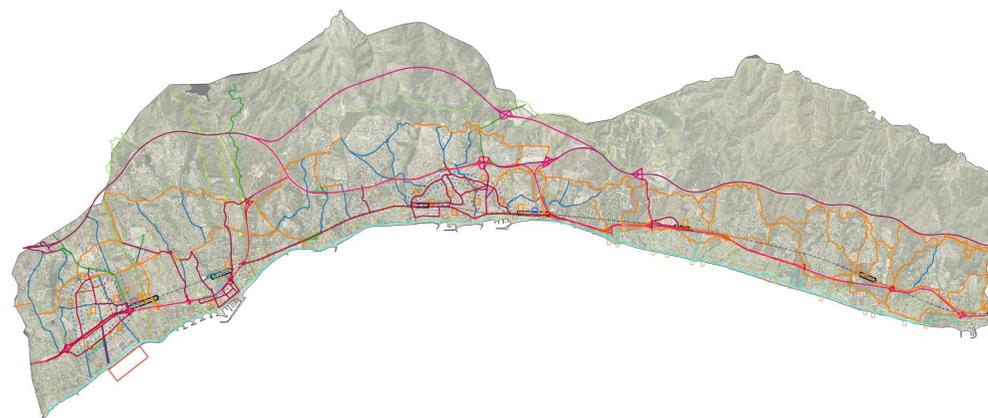
Un aspecto clave que se planteaba respecto al sistema viario territorial en la zona oriental del municipio, era aumentar las conexiones entre la autopista AP-7 con el eje territorial multimodal de la A7, evitando la situación actual donde las conexiones con la autopista AP-7 tienen que producirse obligatoriamente en los enlaces de Marbella, al no existir ningún enlace desde La Cañada hasta Fuengirola.

Planteaba como clave en el equilibrio del sistema territorial oriental formado por la AP-7 y la actual A-7 políticas y medidas que incentivarán el uso de la AP-7 mediante la eliminación o reducción de las tarifas de **peaje**, la construcción de una **nueva variante de la AP-7**, completar los movimientos en la zona de

enlace con la carretera de Istán, la **duplicación del tramo urbano de la A-397** y el soterramiento de la A-7 a su paso por San Pedro, hoy ya ejecutado.

El PGOU 2010 asumía la propuesta de la Junta de Andalucía respecto al **tren del corredor litoral**. Este sistema dispondría una plataforma ferroviaria entre Málaga y Estepona compatible para su utilización por trenes de cercanías y un sistema de estaciones de intercambio modal en los grandes centros de población como Marbella ciudad.

Por último, respecto del **sistema general portuario**, el PGOU 2010 respeta los cuatro puertos existentes en Marbella proponiendo para ellos la calificación de sistema general sin clasificación de suelo. Se preveía la ampliación del puerto de la Marina de la Bajadilla para convertirlo en un gran puerto deportivo.



Plano de Ordenación y Propuestas en materia de estrategias de movilidad y accesibilidad. Fuente: PGOU 2010

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Relativo al sistema de espacios libres

El PGOU 2010 estructura los espacios libres en escalas o niveles espaciales que incluyen:

- Las Áreas Naturales: Sierra Blanca y el frente litoral.
- Los Parques Fluviales, que se conciben como la espina dorsal del modelo urbano territorial propuesto. El total de Parques Fluviales asciende a 3.070.592,21 m², de los cuales propuestos por el PGOU 2010 alcanzan una superficie de 2.750.942,87 m².
- Los Grandes Parques del Litoral. La superficie total de los Grandes Parques del Litoral alcanza los 592.610,61 m², de los que propuestos por el PGOU 2010 suman una superficie de 543.481,54 m².
- Grandes Parques Urbanos. Son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. La superficie que ocupan estos parques es de 1.124.320,74 m², de los que propuestos son 875.109,86 m².
- Áreas de Integración Paisajística de las infraestructuras. Son espacios que acompañan el trazado de los corredores infraestructurales que conforman el sistema de articulación territorial.
- Espacios libres de conexión interzonal: los corredores ambientales. Son espacios libres de conexión a un conjunto de elementos de geometría naturomófica de marcado carácter lineal, con la importante función de interconectar las diferentes áreas de la ciudad.

- La complementariedad con elementos significativos del sistema de espacios libres privados. Compuesto con los campos de golf que forman parte de la configuración del paisaje urbano del modelo de ordenación propuesto.

La superficie total de Sistemas Generales de Espacios Libres es de 4.787.523,56 m², de los que existentes supone una superficie de 1.117.989,29 m² y propuestos, 3.669.534,27 m², que según la clase de suelo en la que se incluye arroja el siguiente resultado:

* En el Suelo Urbano No Consolidado: 529.164,37 m².

* En el Suelo Urbanizable Sectorizado: 1.699.098,50 m²

* En el Suelo No Urbanizable: 490.322,64 m²

* Sin clasificación de suelo: 94.622,95 m²

Relativo al sistema de equipamientos previsto

Los nuevos sistemas generales de equipamiento del PGOU 2010 propuestos se clasifican en las siguientes categorías:

- Equipamientos de nivel territorial de repercusión y alcance metropolitano. Son los contemplados en la propuesta de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental. Alcanzan una superficie de 400.692,24 m².
- Equipamiento del corredor marítimo, vinculados a la optimización, recalificación y refuncionalización del servicio de playas. Alcanzan una superficie de 23.970,25 m².

- Grandes equipamientos urbanos de rango ciudad, llamados a proporcionar cobertura de servicios básicos al conjunto de la población de Marbella. Se propone una superficie de 922.140,31 m².

El total del Sistema General de Equipamiento previsto en el PGOU 2010 arroja una superficie de 2.080.834,90 m². De esta superficie, 822.430,76 m² son equipamientos existentes y 1.258.404,14 m² son propuestos, que según la clase de suelo a la que se adscriban obtenemos el siguiente resultado:

* En el Suelo Urbano Consolidado: 153.951,89 m²

* En el Suelo Urbano No Consolidado: 198.250,90 m²

* En el Suelo Urbanizable Sectorizado: 348.842,78 m²

* En el Suelo Urbanizable No Sectorizado: 146.870,52 m²

* En el Suelo No Urbanizable: 217.157,02 m²

* Sin clasificación de suelo: 193.331,03 m²

Relativo al sistema de infraestructuras básicas

A. Las infraestructuras de abastecimiento de agua.

El PGOU 2010 propone utilizar todos los recursos hídricos disponibles, que puedan garantizar la dotación a la población actual junto con las previsiones de crecimiento prevista,

La mejora de las redes e instalaciones del sistema de abastecimiento de la Costa del Sol desde el embalse de la Concepción es la

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



principal propuesta del PGOU 2010 en relación con la red de suministro en alta.

Se proponen tres depósitos supramunicipales:

* Depósito de San Pedro Norte.

* Depósito de Las Albarizas.

* Depósito de Camino de Pescadores.

La reducción de las pérdidas globales de las redes de distribución de Marbella es un objetivo del PGOU 2010. También se propone la renovación de la red de tuberías de abastecimiento del Centro Histórico.

B. La mejora y modernización de las infraestructuras para el saneamiento integral y la depuración.

El Plan propone la ampliación de los emisarios generales del saneamiento integral de la Costa del Sol.

* Nuevo emisario general oeste (saneamiento integral) entre Arroyo Benabolá y Río Guadalmina (EDAR Guadalmana).

* Nuevo emisario Norte entre el Arroyo el Tejar y Arroyo Segundo.

* Nuevo emisario general Este: Arroyo Segundo-Arroyo Las Cañas-EDAR La Víbora.

* Renovación parcial del emisario general en la cuenca de la EDAR La Víbora.

* Renovación de los emisarios submarinos litorales.

De igual modo, se proponen nuevos depósitos de tormenta en los aliviaderos del emisario general (saneamiento integral) a playas y cauces públicos: cumplimiento de la directiva europea marco del agua.

Respecto a la red de colectores supramunicipales, el PGOU 2010 propone la construcción y ampliación de capacidad para los siguientes colectores generales desde los municipios colindantes:

* Colectores de conexión de Benahavis.

* Colectores de conexión con Istán.

* Colectores de conexión con Ojén.

C. Las infraestructuras para la energía eléctrica.

Las actuaciones fundamentales que se proponen en el PGOU 2010 son:

* Actuaciones para la construcción de nuevas subestaciones eléctricas para garantizar el suministro a los nuevos crecimientos urbanos e industriales del municipio, y para repotenciar las zonas urbanas consolidadas.

* Actuaciones para el soterramiento integral de todas las líneas aéreas de Alta y Media Tensión dentro del suelo urbano consolidado de Marbella, así como en el interior de los nuevos desarrollos urbanísticos.

* Planificación de los trazados aéreos para concentrar las líneas de alta tensión en los pasillos eléctricos, para evitar la dispersión

de los trazados por el municipio sin mantener criterio de las posibles afecciones a zonas de futuro desarrollo o al medioambiente y al paisaje.

D Las infraestructuras de telecomunicaciones

El PGOU 2010 propone la ampliación de la red telefónica básica y red de enlace entre centrales, así como la ampliación de la red de telecomunicaciones en los nuevos desarrollos urbanísticos.

E. Los residuos sólidos urbanos.

El PGOU 2010 propone que los nuevos proyectos de urbanización de los sectores de desarrollo urbanístico, incluyan dentro de las condiciones de urbanización la instalación de depósito subterráneos para la recogida de residuos sólidos urbanos clasificados en los diferentes contenedores.

F. Las propuestas sobre actuaciones en Costas e Infraestructuras Portuaria.

El PGOU 2010 propone el trasvase de arenas en los siguientes puertos:

* Puerto Deportivo Marina de la Bajadilla.

* Puerto Deportivo de Marbella.

* Puerto Banús

* Puerto de Cabopino

G. Actuaciones de infraestructuras hidráulicas para la defensa contra inundaciones y avenidas y regeneración ambiental.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



2.6.2. La clasificación de suelo

El PGOU 2010 divide el territorio del término municipal a efectos de su clasificación en las siguientes clases de suelo:

* Suelo urbano, diferenciando entre la categoría de consolidado y no consolidado.

El suelo urbano del PGOU 2010 ocupa una superficie de 5.123 has., del que 3.682 has. La ocupa el suelo urbano consolidado y 1.435 has el suelo urbano no consolidado.

Dentro de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado, el PGOU 2010 prevé los siguientes ámbitos:

* Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que suponen vacíos urbanos, con una superficie de 174,41 has.

* Áreas de Reforma Interior que son ámbitos en los que la urbanización existente precisa de una renovación sustancial y supone una superficie de 353,32 has.

* Áreas de Regularización que son ámbitos cuya urbanización precisan de una mejora que es necesario realizarlo mediante actuaciones integradas de reformas, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana. La superficie que suponen estas áreas es de 2983,63 has.

* Áreas de Incremento de Aprovechamiento, son parcelas a las que el Plan General les ha atribuido un incremento de aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad

a la entrada en vigor del Plan. La superficie que estos ámbitos representan es de 60,37 has.

* Ordenanzas de mantenimiento, se componen de parcelas a las que se le reconocen un incremento de aprovechamiento en menor cuantía que el anterior pero que debe ser identificado a fin de evitar enriquecimientos injustos y proceder a recuperar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en estos casos. La superficie que representan es de 56,25 has.

* El suelo urbanizable, diferenciando entre las categorías de ordenado (de carácter transitorio), sectorizado y no sectorizado.

La superficie que el PGOU 2010 adscribe al suelo urbanizable sectorizado y los sistemas generales adscritos es de 7.317.107 m². El Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio ocupa una superficie de 1.236.033 m² y el Suelo Urbanizable No Sectorizado, 6.989.647,80 m².

* El Suelo No Urbanizable, diferenciando tres categorías. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

* Suelos de sistemas generales de relevancia territorial de comunicaciones, equipamientos y espacios libres, excluidos de la clasificación de suelo.

2.6.3. La ordenación propuesta

El suelo urbano de Marbella dista mucho de ser homogéneo, ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbanístico que ha experimentado cada área de la ciudad consolidada en el tiempo.

Una parte del suelo urbano precisará operaciones de nueva urbanización (que lo asemejan en gran medida al suelo urbanizable), otras de complemento de los niveles de urbanización existentes acompañados de la dotación de espacios públicos (especialmente dirigidas a la obtención de equipamientos perdidos o alcanzar una proporción coherente a las edificabilidades existentes), y por último actuaciones de reestructuración y revitalización de zonas.

Así, el PGOU delimita los perímetros de suelo urbano no consolidado diferenciando las siguientes tipologías:

1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, por presentar un vacío urbano en el que puede establecerse una ordenación integrada de ejecución sistemática.
2. Áreas de Reforma Interior, para su ejecución sistemática, diferenciando entre aquellas que suponen una decisión de renovación de una zona con signos de obsolescencia, de aquellas otras que tienen fines principalmente vinculados al objetivo de la normalización urbanística por encontrarse en parte edificadas.
3. Áreas de Regularización, son ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado, en los que el Plan establece una ordenación integrada y racional de una realidad existente, adoptando las decisiones que

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



sobre niveles dotaciones exige la satisfacción del objetivo de la normalización, y que permite que zonas irregulares puedan ser integradas en el nuevo modelo territorial adoptado.

4. Áreas de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, constituidas por ámbitos de edificación en los que se incrementa considerablemente el aprovechamiento urbanístico previsto en el anterior planeamiento, y que por requerir un aumento del nivel dotacional, se vincula la obtención de actuaciones aisladas públicas, quedando incluidas en el mismo área de reparto para su ejecución asistemática. Se diferencia entre aquellas que tienen fines de normalización de aquellas otras que corresponden a áreas degradadas u obsoletas.

5. Ámbitos de edificación con incremento considerable de aprovechamiento sin delimitación de área de reparto, que se identifican como ordenación de mantenimiento por representar actuaciones que han materializado un aprovechamiento considerablemente superior al legitimado por el planeamiento que se revisa y que el Plan reconoce como no incompatibles con el modelo propuesto.

6. Actuaciones aisladas, que son actuaciones urbanizadores no integradas en el suelo urbano no consolidado.

7. Ámbitos de suelo urbano no consolidado transitorio o en ejecución. Pertenecen a esta categoría y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a las mismas, los ámbitos de ordenación y ejecución sistemática que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU 86.

El suelo Urbanizable del PGOU 2010 está constituido por el suelo urbanizable con delimitación de sectores que está integrado por la categoría de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable ordenado con carácter transitorio, y el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El PGOU 2010 mantiene las mismas categorías de Suelo No Urbanizable que establece la LOUA.

2.6.4. Conclusiones

Visto con la perspectiva que da el tiempo, el loable intento del Plan General de 2010 hubiese sido inviable, de regularizar la herencia recibida estaba condenado al fracaso. Pues era improbable que los Tribunales de Justicia pudiesen aceptar las propuestas del Plan, dado la normativa entonces vigente. Hoy, tras varias modificaciones de la normativa urbanística, el resultado quizás hubiese sido distinto.

El problema de la normalización es que mientras las cargas son muchas (cesiones de terrenos dotacionales, cesiones de aprovechamiento, etc.) los beneficios estaban ya amortizados hacia tiempo. El Plan General de 2010 resultaba difícilmente viable desde el punto de vista económico y su gestión urbanística hubiese sido harto compleja.

De esta manera, el fracaso de la gran estrategia del Plan (la normalización, dirigida a reconducir actuaciones pasadas incorporando dichas actuaciones dentro de un modelo de ciudad caracterizado por un alto nivel dotacional) condiciona la valoración que merece el resto del documento.

Sin embargo, debajo de esas dos grandes propuestas no logradas del Plan General de 2010 subyace un documento técnico algo más que correcto. Un documento acertado en el diseño detallado de la ordenación física, en el grano menudo, y cuya normativa ofrece, además y en determinados artículos, soluciones factibles y adecuadas a los concretos problemas urbanísticos planteados. El Plan General de 2010 es un documento de planeamiento que merecería todos los elogios si no fuera por la concreta solución normalizadora propuesta a la problemática herencia recibida.

2.7. EL PLAN GENERAL DE 1986 TREINTA AÑOS DESPUÉS

Anulado el PGOU de 2010, en octubre de 2015, recobra su vigencia el PGOU de 1986. Un plan que sólo se había aplicado legalmente durante un corto periodo de tiempo, cuando ya se encontraba desfasado y superado por los acontecimientos urbanísticos de años y épocas anteriores, pero siempre de manera provisional y transitoria.

La consecuencia es que la situación actual se traduce en un hecho constatable y cierto: la divergencia entre el Plan General de 1986 (el plan vigente) y la realidad; entre la ciudad diseñada en ese documento y la ciudad construida resultado de la práctica del urbanismo durante todos esos años; entre lo que el Plan proponía y lo que realmente se ha ejecutado y realizado.

El problema que plantea el Plan General de Marbella de 1986, de nuevo vigente, no es tanto la discusión sobre la validez y actualidad del modelo de ciudad que propone, aceptable aún hoy en muchos de sus planteamientos, sino en la obsolescencia de sus propuestas concretas sobrepasadas por los 30 años transcurridos desde su aprobación por mor de las diversas circunstancias y avatares por las

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



que ha pasado el urbanismo de Marbella durante todo este periodo de tiempo y que hemos resumido en los dos apartados anteriores.

Resumiendo, la ciudad de Marbella se ha desarrollado en el marco de tres planeamientos generales distintos y, en consecuencia, se ha actuado:

- Primero, conforme a un plan no publicado (el PGOU de 1986 no se publicó hasta el año 2000 como hemos indicado)
- Segundo, conforme a un plan aprobado por el Ayuntamiento, pero no aprobado por la administración autonómica (el denominado "Plan Gil") y
- Finalmente, conforme a un plan aprobado por la administración autonómica, pero anulado por el Tribunal Supremo (El PGOU de 2010 fue anulado por el Tribunal Supremo en octubre de 2015).

Vigente de nuevo el PGOU de 1986 y siendo este documento el instrumento de planeamiento legal en Marbella actualmente, el Ayuntamiento ha retomado el desarrollo de los sectores clasificados como suelo urbanizable sectorizado en dicho plan e incluso, la de algunos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Además, tras la aprobación del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA, ha iniciado la tramitación de algunas modificaciones de elementos del Plan vigente con objeto de promover actuaciones de claro interés público.

El estado actual de tramitación de esos suelos es el siguiente.

En el ámbito de San Pedro Alcántara existe un total de veinte sectores. Nueve de esos sectores cuentan con instrumento de planea-

miento de desarrollo aprobado e instrumentos de gestión igualmente aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados todos ellos.

Cuatro de los sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentran urbanizados, y en su mayoría edificados.

Cuatro sectores cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado. En relación con los instrumentos de gestión, éstos no se encuentran aprobados definitivamente, si bien, estos sectores se encuentran urbanizados, al menos, parcialmente y edificados en muchos casos.

Tres sectores se encuentran sin desarrollar, dos de ellos sin ningún instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado y uno de ellos con instrumento de planeamiento aprobado definitivamente.

En conclusión, en el ámbito de San Pedro Alcántara, sólo existen tres sectores sin ejecutar de los cuales sólo uno cuenta con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En el ámbito de Nueva Andalucía se localizan un total de 10 sectores. De ellos, seis sectores cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado e instrumentos de gestión igualmente aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados.

Dos de los sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentran urbanizados, y en su mayoría edificados.

Y los otros dos restantes también se encuentran urbanizados y en un alto porcentaje edificados, si bien, uno de ellos cuenta con Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Reparcelación aprobados, quedando pendiente el Proyecto de Urbanización, y el otro sólo cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado.

Por tanto, en el ámbito de Nueva Andalucía, con independencia de los instrumentos de planeamiento que estén o no aprobados, la realidad es que la totalidad de los sectores se encuentran urbanizados y la mayoría completamente edificados.

En el ámbito de Nagüeles existe un total de veintidós sectores. De ellos, ocho sectores cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado e instrumentos de gestión igualmente aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados.

Cuatro de los sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentran urbanizados, y en su mayoría edificados.

Dos sectores cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado. En relación con los instrumentos de gestión, éstos no se encuentran aprobados definitivamente, si bien, estos sectores se encuentran urbanizados, al menos, parcialmente y edificados en muchos casos.

Dos sectores que están urbanizados parcialmente y en el que se encuentra alguna edificación, contando uno de ellos con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente y el otro en tramitación.

Seis de los sectores se encuentran sin ejecutar.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



En el ámbito de Marbella se localizan un total de siete sectores. Dos de ellos, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados.

Dos de los sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentran urbanizados, y en su mayoría edificados.

Un sector que cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente y sin instrumento de gestión aprobado y está urbanizado y edificado en su práctica totalidad.

Y dos sectores se encuentran sin ejecutar, uno de ellos cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente y el otro carece del mismo.

En el ámbito de Río Real existe un total de diez sectores. Cuatro de ellos, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados.

Dos de los sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentran urbanizados, y en su mayoría edificados.

Tres sectores que se encuentran urbanizados y dos de ellos edificados en su práctica totalidad y el otro de ellos sin edificar. La situación de partida de estos sectores es variopinta, teniendo dos de ellos Planes Parciales de Ordenación anteriores a la aprobación del PGOU 86, con declaración de Innecesariedad de Reparcelación y sin Proyecto de Urbanización aprobado. Y un tercero, con Plan Parcial

de Ordenación en tramitación sin que haya alcanzado la aprobación definitiva.

Sólo un sector se encuentra sin ejecutar y que no cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, estando éste en tramitación.

En el ámbito de Alicate existen un total de seis sectores. Cuatro de ellos, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados. Existe entre ellos un Sector cuyo Plan Parcial de Ordenación que cuenta con aprobación definitiva que no se ajusta a las determinaciones del PGOU 86. Y de ellos, sólo uno está en fase de ejecución de las obras de urbanización, contando el resto con las obras de urbanización ejecutadas.

Un único Sector que no cuenta con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestión aprobados pero se encuentra urbanizado, y en su mayoría edificado.

Un Sector se encuentra sin ejecutar por no contar con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.

En el ámbito de La Víbora se localizan un total de 13 sectores. Ocho de ellos, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobados, habiéndose urbanizado y prácticamente edificados, a excepción de un sector que a pesar de contar con todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión aprobados se encuentra sin ejecutar.

Dos sectores cuentan con la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle sin contar con instrumento de gestión aprobado, pero a pesar de lo cual, uno de ellos se

encuentra parcialmente urbanizado y edificado, estando el otro sin ejecutar.

Dos sectores no cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo ni de gestiones aprobadas pero se encuentran, uno de ellos parcialmente urbanizado y cuenta con una edificación y el otro urbanizado y edificado en un alto porcentaje.

Un Sector cuyo Plan Parcial de Ordenación no se ajusta a las determinaciones del PGOU 86 cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado y está urbanizado y prácticamente edificado.

En total en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del PGOU 86 tenemos un total de 88 sectores, de los cuales sin desarrollar únicamente tenemos 14, esto es, un 16% aproximadamente. De estos sectores algunos cuentan con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y otros en tramitación. Y otros sin ningún tipo de instrumento de desarrollo aprobado. Por tanto, es evidente que el PGOU 86 está desarrollado en un importante porcentaje, en concreto, un 84 % comportándose en una causa más que aconsejan acometer la presente Revisión del PGOU de Marbella.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CAPÍTULO III. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1. EL ACTUAL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

En un documento del Instituto geográfico Nacional puede leerse que la forma en la que los seres humanos ocupan el territorio expresa cómo es su sistema económico, su cultura y su relación con la naturaleza, siendo ésta además, variable a lo largo del tiempo pues cada sociedad usa los recursos y transforma el territorio de una manera diferente.

La ciudad de Marbella, se encuentra asentada con una estructura lineal a lo largo de sus poco más de 26 kilómetros de costa, en una franja cuyo ancho varía aproximadamente desde los 4 kilómetros en San Pedro Alcántara o los 5 de Nueva Andalucía, hasta los 1,5-2 de Marbella Este, pasando por los 2,7 de Marbella en la zona de Sierra Blanca.

Ese desarrollo lineal actual, servido y a la vez sirviente, de los grandes ejes lineales de comunicación, como son la A7 o antigua carretera nacional 340, y la autopista de peaje AP7, los cuales, junto con la costa y la montaña, delimitan barreras a veces intermedias a veces perimetrales, del continuo urbano de la ciudad, en complicidad con la marcada orografía norte sur del municipio.

Esta suerte de ciudad lineal, en ocasiones sufres y en otras manifiesta, densificaciones diferentes a lo largo de su eje, a veces en forma de cascos urbanos, como Marbella o San Pedro, a veces

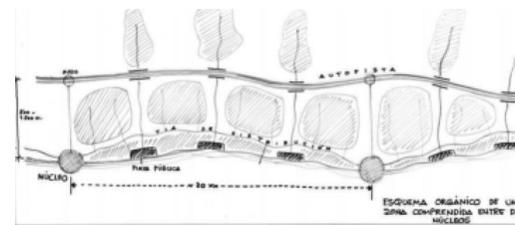
como fractales policéntricos como Aloha, Puerto Banus, el Rosario o Elviria. Encontrando menores densidades en las zonas pobladas al este del municipio motivados por el carácter residencial turístico predominante de dicha zona.

Este “modelo” de ocupación del territorio, se debe como hemos dicho al principio, al resultado de las diferentes maneras en que el ser humano ha expresado su sistema económico principalmente a lo largo del tiempo. Y es que como ya se ha comentado en otra parte del Avance, fue el PGOU de 1968 el que permitió la primera y mayor ocupación y transformación del territorio del término municipal, posibilitando además en casos como Nueva Andalucía, Rio Real o Elviria, que la profundidad de ocupación desde la costa se incrementara, si bien no llegó a desarrollarse al completo, entre otros motivos por la limitación que el PGOU de 1986 que estableció con reserva para la nueva autopista.

Es por ello hablar sobre modelo de ocupación en Marbella, entendiendo el concepto de modelo como esquema teórico de un sistema, o de una realidad compleja, que se elabora para facilitar su comprensión y el estudio de su comportamiento, obliga a considerar simultáneamente, el resultado de los diferentes modelos que durante las diferentes etapas, económicas, políticas y culturales, ha tenido la ciudad.

Por ello, aproximarnos a la definición del modelo de ocupación actual del territorio resultaría a todas luces complejo, si bien

podría intentar definirse como un conjunto de realidades dispersas, que resultando relacionadas entre ellas mediante el eje paralelo a la costa que conforma la antigua nacional 340, a partir del cual, a modo de gran arteria, se expande una estructura en peine, con el



Esquema orgánico de una zona comprendida entre dos núcleos. Plan Comarcal de Ordenación de la Costa del Sol Occidental.

frente costero como colector, para desarrollarse perpendicularmente a la costa en forma de racimo, las diferentes estructuras pobladas del municipio.

Además, sobre todo esto se incardinan como preexistencias, los cascos urbanos de Marbella y San Pedro, así como algunas particulares densificaciones costeras como Puerto Banús con carácter turístico-terciario; o Guadalmina, Los Monteros y Las Chapas, con carácter turístico-residencial. Todo ello además, esponjado en algunos casos por los campos de golf de las urbanizaciones residenciales turísticas.

Este acercamiento a la concreción del modelo nos remite al esquema considerado por el Plan Comarcal de la Costa del Sol Occidental de los años 60 que puede verse en la ilustración siguiente.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Planes todos ellos, provocados por una realidad sobrevenida en la época, la del turismo, realidad que en palabras del arquitecto director técnico coordinador de los equipos redactores del Plan Comarcal de Ordenación de la Zona de la Costa del Sol Occidental (1963), D. Juan Gómez y González de la Buelga expresaba en 1964, “[...] que el turismo supone la superposición de unas estructuras totalmente diversas, de las que han sido históricamente, y, por consiguiente, esto se tiene que registrar en el aspecto exterior y en la vida de sus habitantes de una manera evidente. El urbanista deberá estudiar este fenómeno, recoger lo que de bueno tiene el desarrollo y controlarlo a ser posible, pero aceptando de antemano que la escala tiene que perderse, porque la de la nueva invasión es grande, infinitamente más grande que la del pueblo”.

Continuando este análisis en el plano cuantitativo, se ha analizado el modelo apoyándose en datos publicados por el Catastro para

2019 y publicaciones como el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España enmarcado dentro del Plan Nacional de Observación del Territorio en España dirigido y coordinado por el Instituto Geográfico Nacional.

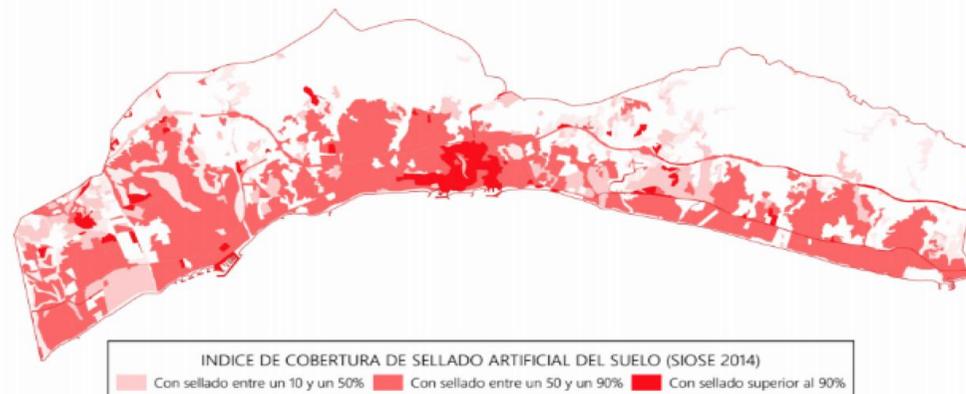
La información aportada por el SIOSE incluye datos de las coberturas artificiales que “sellan” el suelo entre las que se incluyen edificaciones, viales, aparcamientos, zonas peatonales sin vegetación y otras construcciones. Este dato es aportado por el sistema como un índice porcentual de la superficie del polígono que cuenta con ese tipo de cobertura artificial de sellado.

La última actualización disponible del SIOSE durante la elaboración del presente documento es de 2014. Del cual se extrae que, la superficie de suelo que cuenta con una proporción de sellado

superior al 50% es de 4.985 Ha, lo que equivale a un 34,83% de los 11.743 Ha de superficie total del término municipal. Por el contrario, los suelos sobre los que no existe ningún tipo de “sellado” suponen un 51% del total del término. La siguiente tabla muestra los datos en función del porcentaje de sellado recogido en el SIOSE para el TM de Marbella.

Si bien esta información nos ayuda a valorar en cantidad y en intensidad la “huella del hombre” sobre el territorio de Marbella, es necesario considerar que debido a la metodología empleada por el SIOSE, el resto de la información proporcionada no es del todo útil para ciertos análisis pues, o no considera en ciertas situaciones, las múltiples especificidades locales con que cuenta Marbella, o bien porque directamente el resultado “automático” no está depurado.

% del suelo sellado por cobertura artificial	Superficie	% del T.M.
Sin sellado	5.989 Ha	51,00 %
Inferior al 10%	769 Ha	6,55 %
Entre el 10 y el 50%	895 Ha	7,62 %
Entre el 50 y el 90%	3.674 Ha	31,28 %
Superior al 90%	416 Ha	3,54 %



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

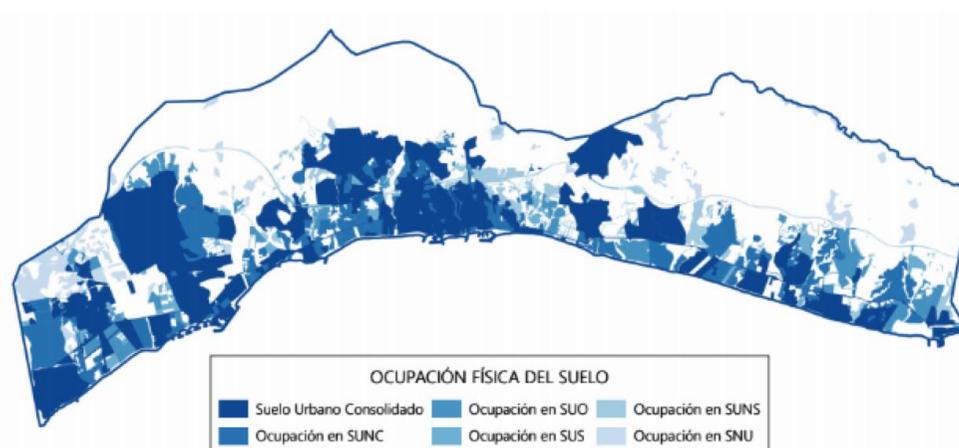


Esto podría dar como resultado conclusiones erróneas de las necesidades de una ciudad compleja como es ésta, las cuales son mejor comprendidas desde la propia ciudadanía de Marbella que desde otros entes exógenos. Como ejemplos tenemos los campos de golf, los cuales son integrados por el SIOSE en la cobertura simple de "zona verde artificial y arbolado urbano", y en la cobertura com-

puesta los categoriza como "equipamiento dotacional", y en cuanto a resultado automático tenemos por ejemplo el área de la Av. Ricardo Soriano y Playa de la Fontanilla, en donde dicha zona es categorizada al completo por el SIOSE como "Zona Verde Urbana" así como categoriza como "Servicio Dotacional" los bloques ubicados en primera línea de playa.

ocupación del territorio en cada una de estas zonas es sensiblemente diferente si se acerca el foco en cada una en particular; también se ha segmentado esta superficie de suelo ocupado físicamente por cada clase y categoría urbanística del suelo; y finalmente, en base a la información facilitada por el Catastro, se ha analizado el número de viviendas de la totalidad del término municipal, de-

Clase	Categoría	Superficie de Ocupación Física	% del total
Urbano	Consolidado	2.732 Ha	100 %
	No Consolidado	1.082 Ha	83,30 %
Urbanizable	Ordenado	425 Ha	59,41 %
	Sectorizado	197 Ha	36,99 %
	No Sectorizado	283 Ha	24,97 %
No Urbanizable		430 Ha	8,58 %
Total Termin Municipal		5.149 Ha	43,85 %



Por todo ello y ante la necesidad de incorporar variables adicionales, que permitan de esta manera realizar el correspondiente análisis del modelo de ocupación del territorio en un nivel local, para empezar se ha procedido a segmentar los datos por zonas del término municipal (las del plan vigente; SP-San Pedro, AN-Nueva Andalucía, NG-Nagüeles, MB-Marbella Centro, RR-Rio Real, AL-Alicate y VB-La Víbora), debido a que el modelo de

purando algunos casos como el suelo no urbanizable, donde las viviendas en ocasiones tienen en realidad un carácter residencial, mientras que constan en catastro con otros usos agrarios por ejemplo. La información de viviendas además se ha segmentado igualmente por zonas y por clasificación (y categoría) del suelo.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Así, en la siguiente tabla podemos observar la superficie de suelo ocupado físicamente según su clase y categoría urbanística, y su ubicación gráfica en la ilustración adjunta.

Zona	Suelo Ocupado	% del total
SP - San Pedro	883 Ha	73 %
AN - Nueva Andalucía	1.001 Ha	61 %
NG - Nagüeles	863 Ha	36 %
MB - Marbella Centro	617 Ha	49 %
RR - Rio Real	757 Ha	41 %
AL - Alicate	271 Ha	27 %
VB - La Víbora	757 Ha	31 %
Total Terminos Municipales	5.149 Ha	43,85 %

En cuanto a las zonas del plan, la ocupación desglosada se incluye en la siguiente tabla:

Se observa como las zonas de San Pedro y Nueva Andalucía son las que cuentan con una mayor proporción de la ocupación, si bien en la zona Marbella Centro, esta proporción es menor debido a la presencia de las zonas protegidas de la sierra de la Concha.

Para la elaboración de la anterior tabla, se ha excluido del análisis los solares no edificados en suelo urbano consolidado, considerando una ocupación del 100% en dicha categoría de suelo.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

3.2. LOS USOS DEL SUELO

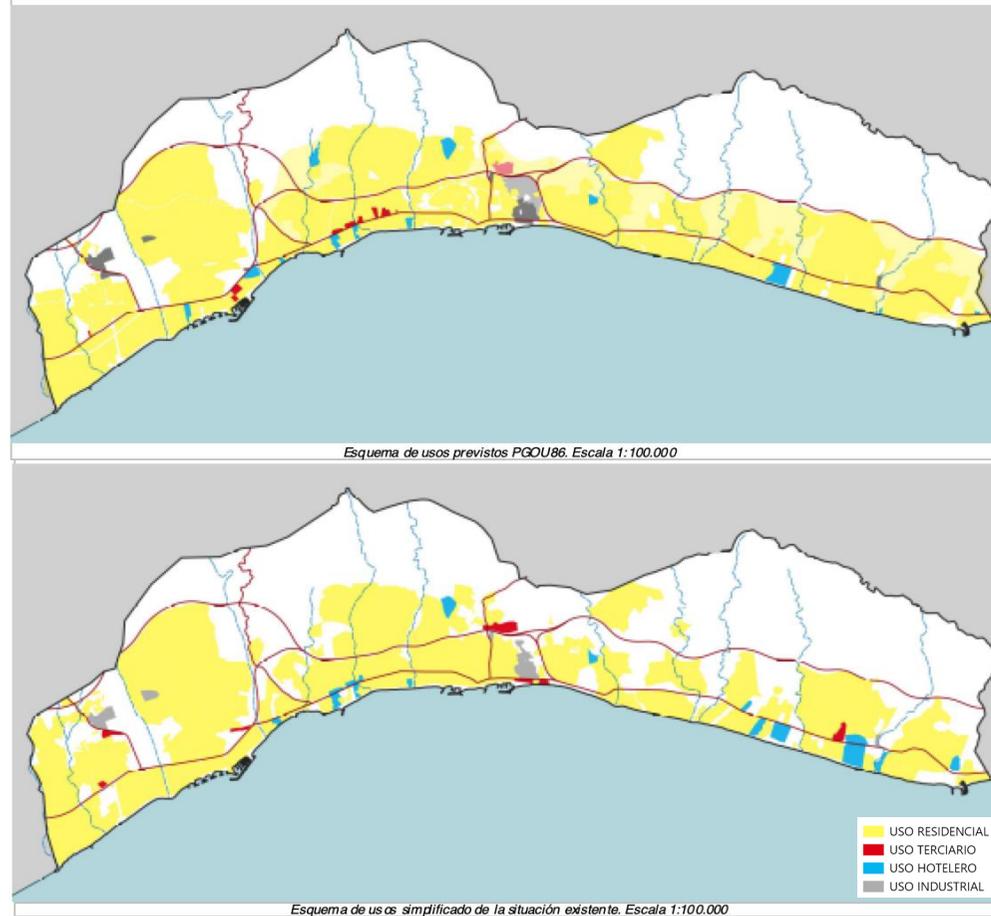
La implantación de las denominadas “urbanizaciones autosuficientes” bajo el marco legal de la Ley del Suelo de 1956 así como del PGOU68 ha sido determinante en el territorio ocupado por la edificación que nos encontramos, pasando el suelo de tener un uso agrícola en el año 1.950 a un uso residencial en los 70 años que han transcurrido desde el inicio del desarrollo turístico del municipio.

Ante estos precedentes, el PGOU86 clasificó casi la totalidad del suelo como uso residencial, reservando dos zonas en los entornos de los núcleos para uso industrial y estableciendo el uso comercial en el entorno del eje articulador de los asentamientos, la N-340.

El uso hotelero exclusivo lo dejó para las instalaciones hoteleras que ya existían y el sector de suelo urbanizable URP-NG-20, Los Manchones Altos. En el esquema adjunto se han señalado con uso hotelero la parcela de Incosol y la Residencia de Tiempo Libre, que aunque estaban calificados como equipamientos, se entiende que no se pretendía modificar el uso que prestaban.

En los esquemas de usos simplificados que se muestran se puede ver la evolución de los usos propuestos. Pocos son los cambios que hay respecto a la previsión de usos y lo que se ha materializado. Se acompañan tablas superificando tanto las superficies previstas para cada uso como las superficies que se han materializado.

La metodología ámbitos empleada para el análisis de la situación actual ha sido considerar con una identidad propia cuya superficie



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

construida es superior a 0.02 m²/m²s. La delimitación de los ámbitos se han realizado siguiendo los siguientes criterios:

- Respeto a los barrios y a la evolución histórica de los núcleos urbanos.
- Respeto a las urbanizaciones que devienen del desarrollo del planeamiento y que todavía están en ejecución.
- Identificación de urbanizaciones englobando diferentes ámbitos de gestión del PGOU86 cuando configuran zonas con una denominación propia en el territorio y ya han completado el proceso urbanizador según el documento de la adaptación parcial a la LOUA del PGOU86.



Esquema de las zonas geográficas según el planeamiento vigente. De oeste a este, San Pedro (SP), Nueva Andalucía (AN), Nagüeles (NG), Marbella (MB), Río Real (RR), Alicante (AL) y Víbora (VB)

- Identificación de nuevos barrios o edificaciones que no devienen del desarrollo del planeamiento vigente, tales como asentamientos en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no sectorizado, urbanizaciones en desarrollo del PGOU98, y edificaciones en sistemas generales.

Se ha mantenido para este análisis la delimitación de zonas del planeamiento vigente. La superficie ocupada por los usos definidos es de 4.954 Has. , un 42,23% del total de 11.730 Has. del municipio.

Superficie construida existente 2020		
	Superficie construida	%
USO RESIDENCIAL (m ²)	13.107.700,00	82,21 %
USO TERCIARIO (m ²)	1.500.960,00	9,41 %
USO HOTELERO (m ²)	802.644,00	5,03 %
USO INDUSTRIAL (m ²)	532.146,00	3,34 %
Total	15.943.450,00	

Resumen de la superficie construida según catastro en la ciudad existente.

A la vista de los datos obtenidos, la superficie ocupada por el uso residencial es un 96% y la superficie construida de este uso supone un 82% respecto al total de usos lucrativos implantados en el término municipal. Un consumo de suelo de 4.955 Has. para albergar una población de 143.386 habitantes censados

	Usos lucrativos previstos PGOU86			Usos lucrativos existentes 2020	Suelos vacantes en desarrollo del PGOU86				
	1 Etapa	2 Etapa	Total						
USO RESIDENCIAL (m ² s)	51.851.100,00	96,18 %	10.863.900,00	94,46 %	62.715.000,00	95,88 %	46.629.900,00	94,12 %	16.085.100,00
USO TERCIARIO (m ² s)	372.398,00	0,69 %	147.392,00	1,28 %	519.790,00	0,79 %	665.851,00	1,34 %	-146.061,00
USO HOTELERO (m ² s)	917.865,00	1,70 %		0,00 %	917.865,00	1,40 %	1.439.080,00	2,90 %	-521.215,00
USO INDUSTRIAL (m ² s)	767.518,00	1,42 %	489.918,00	4,26 %	1.257.436,00	1,92 %	805.917,00	1,63 %	451.519,00
Total	53.908.881,00		11.501.210,00		65.410.091,00		49.540.748,00		15.869.343,00

Resumen de la superficie ocupada por usos en la actualidad en relación con los usos previstos en el planeamiento vigente.

(Año 2.019. Fuente INE), lo que supone una ocupación de 332,34 m² suelo por habitante.

Sin embargo, debido a la estacionalidad de la población, esta aparentemente "mancha homogénea" de uso residencial presenta grandes divergencias respecto a la ocupación y el uso del suelo, alcanzando en la zona de Nagüeles una media de 1.232,38 m²s/hab. frente a los 76,31 m²s/hab. de Marbella.

En los cálculos realizados no se han computado los turistas simultáneos que se concentran en determinadas épocas del año y que pueden llegar a duplicar a los residentes. Desde esta perspectiva se ha realizado el análisis del uso residencial para determinar las viviendas con fines turísticos, y así poder dar soluciones a las diferentes demandas de la población, tanto permanente como estacional, y poder propiciar usos que rompan la estacionalidad y que esta población intermitente no se concentre solamente en determinadas fechas del año.

Desde esta mirada característica de los municipios turísticos se analizan en este apartado los usos lucrativos del suelo, comenzando en el primer epígrafe con los suelos destinados al uso turístico, el alojamiento estacional reglado y las urbanizaciones de viviendas vacacionales para posteriormente estudiar los ámbitos donde se concentra la población, los barrios y los asentamientos rurales y terminar con la localización de los usos no residenciales, los destinados a las actividades económicas, terciarios e

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



industriales, que apenas ocupan el 3% del total del suelo ocupado por la edificación.

Es uno de los objetivos de este PGOU modificar la regulación actual de usos, revisando el modelo de segregación actual para establecer un modelo de compatibilidades con el fin de mejorar la sostenibilidad del conjunto urbano, muy especialmente en lo que a las actividades económicas y turísticas se refiere, y propiciando un nuevo equilibrio de actividades en la relación de los núcleos urbanos con las urbanizaciones residenciales.

3.2.1. La llegada del turismo y la transformación del uso del suelo. El alojamiento estacional.

Como antecedentes al desarrollo turístico del municipio de Marbella, cabe señalar que el núcleo en el siglo XX empezaba a transformarse para albergar a los primeros veraneantes, lo que se tradujo en la creación de nuevos referentes en la vida urbana, como por ejemplo el teatro principal, la plaza de toros, el casino...

Aparecieron igualmente en la primera mitad del siglo XX los primeros hoteles de la ciudad: El **Comercial** que abrió sus puertas en 1918 en la Calle Valdés (y luego se trasladó a la Plaza de África) con 12 habitaciones con cubos y jarras para el aseo de los clientes, o el Hotel **Miramar** que abrió en 1934 en la Huerta San Ramón. El Miramar fue el primer hotel de lujo y confort de Marbella, organizado en bungalows destinados a una clientela extranjera y pretensión turística, y aunque pernoctaban franceses, suizos, alemanes, estadou-

nidenses y españoles, principalmente eran ingleses, debido a la presencia en Marbella de la compañía minera "The Marbella Iron Ore Co. Ltd." que desde 1869 hasta 1931 explotó la mina del Peñoncillo.

Cabe mencionar la existencia desde el siglo XVIII de la Posada **de Pepillo**, en la Calle de San Juan de Dios, primer establecimiento para dar comida y alojamiento a quienes a lomos de su caballería llegase y necesitara pasar la noche.

Otro establecimiento de hostelería fue la Pensión **Doña Elvira** (primer alojamiento en Marbella de Ricardo Soriano), casa de huéspedes abierta hacia 1.940 sobre la finca donde se ubicó la Fábrica de harinas Covadonga, y que se convirtió en hotel de referencia (Futuro Hotel El Fuerte).

A mediados del siglo XX, los usos urbanos del suelo se limitaban a los núcleos de Marbella y San Pedro. Los terrenos más extensos del municipio pertenecían a cinco familias: Juan y Enrique Belón, Juan Lavigne y Juan Lima, todas originalmente de Marbella, Elvira Tallefer y su marido Salvador Guerrero de Málaga, (a ella se debe el nombre de Elviria) y Norberto Goizueta de Navarra desde Guadalmina hasta Río Verde. Los campos eran en su mayoría arrendados y cultivados por campesinos. Pero tras la guerra civil, se estaba viviendo el hundimiento de la economía que recuperó su pulso gracias al fenómeno turístico, iniciativa económica sobre todo de carácter privado que empieza

a arrancar en este territorio por sus condiciones paisajistas, climatológicas y topográficas concretas.

Atraídas por estas características, y también por la ubicación de Marbella como lugar intermedio en el tránsito entre Málaga y Gibraltar, comenzaron a establecerse las primeras iniciativas turísticas de carácter privado.

La **transformación espectacular parte de 1940**, aunque el gran despegue se inicia en 1943 con la llegada de Ricardo Soriano, el marqués de Ivanrey, que compró una extensión de terreno de doscientos veinte mil metros cuadrados, junto al río Guadaiza, llamada Rodeo Alto y Rodeo Bajo.

Poco después, Alfonso von Hohenlohe, sobrino de Ricardo Soriano compró la Finca Santa Margarita y construyó un cortijo para invitar a sus amigos. A través de sus contactos, Alfonso junto a su padre, su madre y su tío Ricardo, lograron que mucha gente visitara la zona, y muchos de sus amigos empezaron a construir sus casas y urbanizaciones. El sueño de estos primeros pioneros era el de construir una nueva Costa Azul, enclave turístico por excelencia desde finales del XIX.

Así, empiezan a aparecer las primeras intervenciones turísticas aisladas, desde ordenaciones de baja densidad hasta edificios exentos, siendo la carretera nacional 340 el eje articulador de todas ellas entre sí, así como entre estas nuevas instalaciones y los núcleos preexistentes.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



El marco legal no era suficiente para coordinar estos nuevos desarrollos, y con la nueva legislación redactada al efecto, Ley 197/1963, de "Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional", se permitían bolsas urbanizadas aisladas, urbanizaciones turísticas y complejos hoteleros ocupando espacios que no estaban previstos lo que implicaba una nueva forma de desarrollo urbano.

La imagen que presenta hoy el municipio es el resultado de todas estas intervenciones, tipologías edificatorias aisladas en el paisaje, agrupaciones de viviendas de segunda residencia y urbanizaciones entorno a campos de golf.

Las primeras intervenciones de uso turístico fueron instalaciones aisladas, edificios y complejos que aparecen en solitario, sin intentar conectar con la trama urbana debido al débil urbanismo y gestión del mismo que predominaba en general. Funcionan como hito en el paisaje y como reclamo por las vistas que ofrecen al visitante.



Fuerte San Luis y la Fábrica de Harinas Covadonga, destruida por un incendio en 1918, transformada en una gran villa en 1933 y adquirida en 1940 por Elvira Vidal que la convertiría en casa de huéspedes.



Imagen del Hotel Comercial en la Plaza de África

En un principio estos edificios abren su planta baja y sus espacios de relación a otros visitantes. Su evolución posterior ha sido a ir cerrándose a la ciudad, funcionando como resort donde el visitante no participa ni interacciona con el entorno en el que se ubica.

Hasta aproximadamente 1.962, año considerado del "boom turístico", coexiste la hostelería familiar del núcleo de Marbella con las primeras inversiones de capitales foráneos para aprovechar la demanda que se estaba produciendo, construyendo pequeños hoteles que todavía o bien reproducían las tipologías existentes

el lugar o importaron de otros lugares tipologías respetuosas con el territorio.

Posteriormente, en este entorno sin contexto, empiezan a aparecer obras de arquitectura con referencias claras a las tendencias arquitectónicas internacionales de la primera mitad del siglo XX. Muchos de estos edificios, sirven hoy como referentes en la ciudad actual.

Además de estas edificaciones aisladas, por medio de pequeñas parcelaciones se empiezan a implantar los primeros conjuntos de viviendas turísticas, desde aquellas agrupaciones en torno a la apertura de un carril en una finca rústica sobre la que se solicitan autorizaciones para construir chalets hasta la urbanización organizada y planificada.

Dos intervenciones destacan en el municipio de Marbella por su escala y por la voluntad clara de organizar y planificar nuevas ciudades y que se identificaran como marca en el entorno circundante:

- El concurso de ideas convocado en 1960 por Salvador Guerrero, propietario de la finca denominada COTO DE LOS DOLORES, para la "ordenación de la "Zona Residencial Elviria" con el fin de llevar a cabo una urbanización que sea modelo dentro de la Costa del Sol Española".

Este concurso para la ordenación urbanística de unas 1.000 Has., tuvo resonancia mundial por concurrir 38 países con 118 proyectos de gran calidad. Fue elegido el arquitecto francés M. Ives Vitard, y tras los trámites preceptivos, el 14/04/64, la

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Elviria, junto con los proyectos de vía de penetración y el sector "Las Cumbres" de viviendas unifamiliares. La población prevista fue de 29.920 hab. 29,13 hab./Ha.

El proyecto ganador no pudo llevarse a cabo por motivos de financiación y lo que terminó desarrollándose consistió en una urbanización extensiva de bajo impacto a base de viviendas unifamiliares independientes adaptándose a la topografía e integrándose en el pinar original, propuesta más próxima a la del segundo premio del concurso.

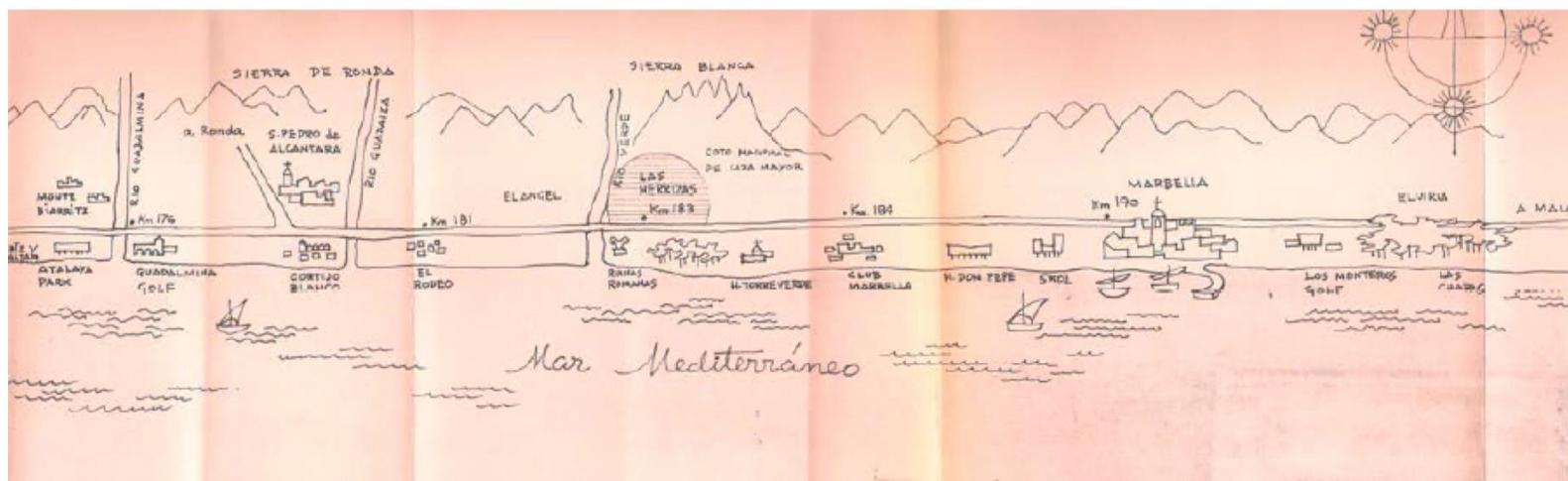
- El proyecto de 1962 para la "Ciudad Parque de Turismo de Andalucía la Nueva" encargado por el empresario catalán José Banús donde Antonio Bonet desempeñó el papel de arquitecto director de un equipo formado por los arquitectos del promotor.

El proyecto que obtuvo la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional consistía en una nueva ciudad sobre una superficie de 1.050 Has y 75.000 plazas.

Pero a pesar de los intentos de ordenar y planificar el crecimiento en torno al sector turístico, proliferan las urbanizaciones de tamaño intermedio y pretendido carácter

"autosuficiente" que surgen tras las recalificaciones de terrenos rústicos ya sea mediante Planes Parciales o Planes Especiales, a las que se les dota además de con hoteles y viviendas, de servicios como clubes sociales, zonas de recreo, campos de golf o incluso bancos, talleres, comercios y capillas propias, lo que limita el contacto y la integración de sus residentes o turistas con los habitantes de los núcleos tradicionales, limitando los contactos de los vecinos de cada urbanización incluso con las de su entorno inmediato.

Por ello han acabado en muchos casos convertidas, tanto por su estructura (solo un acceso restringido y vigilado, zona delimitada por muros o vallas, etc.), como por la voluntad de sus moradores, en auténticas urbanizaciones privadas.



Esquema de la ocupación en 1963 según croquis de situación de la Urb. Las Herizas en el proyecto de A. Bonet y M. Jaén que no llegó a construirse.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

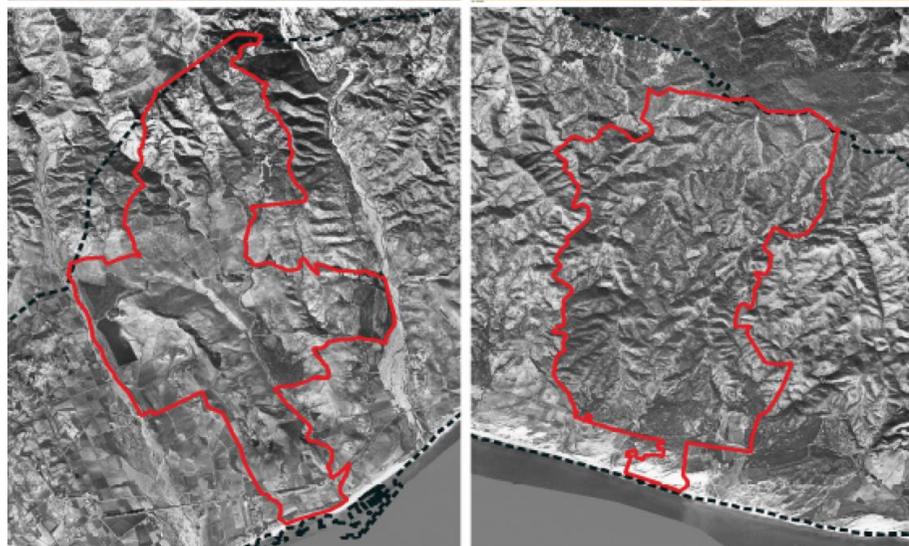
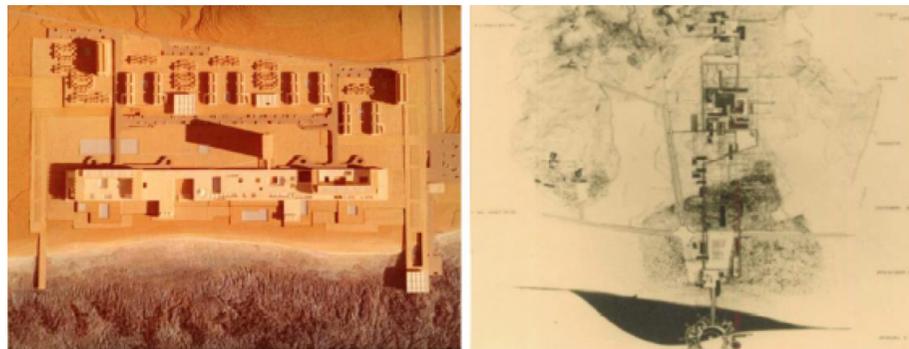


Durante la vigencia del PGOU68 ya se habían aprobado más de 50 urbanizaciones dispersas en el término municipal de Marbella orientadas a viviendas turísticas de segunda residencia y bajas densidades en los terrenos en pendiente, y con densidades medias y complejos hoteleros a medida que se iban acercando a la carretera y a la costa, pero con un denominador común:

- La falta de planificación en conjunto, potenciando la "autosuficiencia" de las urbanizaciones, por lo que carecían de relación de unas con otras,
- El déficit de dotaciones, ya que la normativa vigente solamente exigía las obligaciones de los propietarios se limitaban a la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, sin establecer estándares mínimos y a la de edificar en los plazos establecidos.

Ante esta situación, el PGOU86 recoge estas urbanizaciones aprobadas con anterioridad como suelo urbano, pero delimitando polígonos de actuación con objeto de dar cumplimiento a distintas finalidades: completar la ordenación, dotar a las áreas consolidadas por la edificación de los correspondientes servicios de infraestructuras y viales o bien obtener las cesiones de suelos destinados a dotaciones.

Identifica como uso "Residencial Turístico (RT)" las urbanizaciones de segunda residencia y los complejos hoteleros. Al uso Residencial Turístico (RT) le corresponde tres escalones de intensidad:



Delimitación sobre ortofoto de 1956 y esquema de la zona central de los dos grandes intentos de planificación de ciudades turísticas de Marbella. A la izquierda, la "Ciudad Parque de Turismo de Andalucía la Nueva" (949 Has.) y maqueta de la zona hotelera de la playa. A la derecha, la "Urbanización Elviria" (979 Has.) v la propuesta del "centro de atracción" del primer premio del concurso de ideas de 1.962.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- Densidad media-alta: de 20-30 viv./Ha. y una edificabilidad de 0,225-0,33 m²/m²s.
- Densidad media-baja: de 10-15 viv./Ha. y una edificabilidad de 0,15-0,225 m²/m²s.
- Densidad baja: de 2-7 viv./Ha. y una edificabilidad menor de 0,15 m²/m²s.

Además identifica otros ámbitos con uso "Residencial Mixto (RM)", donde conviven zonas de primera y de segunda residencia ubicados en la periferia de los núcleos urbanos y en las zonas en proceso de densificación, con densidades y edificabilidades de valores intermedios entre el residencial de primera residencia (60 viv./Ha. y edificabilidad sobre los 0,80-0,90 m²/m²s) y el turístico.

En el Art. 259 de la normativa establece como objetivo del PGOU garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles, ya que "las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Marbella."

Así, califica los hoteles existentes con la ordenanza "Hotelería H1" o bien los complejos turísticos con la ordenanza "Ordenación Singular OS", y se crea la ordenanza H2, para aplicarla a aquellas parcelas residenciales sobre las que se proponga la construcción de hoteles.

A continuación analizamos por zonas la evolución de las primeras operaciones urbanísticas orientadas al turismo, su tratamiento en el PGOU86 y la situación actual de dichas urbanizaciones, así como las instalaciones hoteleras existentes en la actualidad, según la base de datos de la Delegación de Turismo del Ayuntamiento de Marbella.

Para analizar las urbanizaciones de segunda residencia se ha realizado un análisis de los datos de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España respecto al número de viviendas y usos de las edificaciones, así como de los datos estadísticos de la Distribución Espacial de la Población en Andalucía recogidos en el Instituto de Estadística y Cartografía de la Consejería de Economía, Empresas y Universidad de la Junta de Andalucía.

De estos datos se extrae una media de habitantes por hogar en 2,4. En función de dicho parámetro se ha considerado las zonas con viviendas mayoritariamente permanentes a aquellas con una media superior a 1,2 hab./ viv., que se analizan en el siguiente apartado.

Análisis de la evolución del uso turístico en San Pedro

Esta zona queda delimitada entre el Río Guadalmina y el Río Guadaiza.

En 1956, Norberto Goizueta siguiendo los pasos de Hohenloe, amplía su residencia en la **Hacienda Guadalmina** para transformarla en hotel. Con tal finalidad tramita un Plan de Ordenación que integra la finca y terrenos de la urbanización Casasola en Estepona; el Plan incluía su residencia ampliada y transformada en "Hotel Guadalmina", inaugurado en el año 1959, urbanización y un campo de golf, el "Real Club de Golf de Guadalmina Sur". Nace el modelo "Golf urbanización", donde el campo de golf se encuentra vinculado a la construcción de urbanizaciones, y se ofrece como reclamo o atractivo para la venta de las promociones inmobiliarias.

En Guadalmina Alta el campo de golf se inauguró en 1973, ampliando la oferta de turismo deportivo.

Otro de los primeros hoteles fue el **Hotel Cortijo Blanco**, construido en 1960, en lo que fueron las fértiles tierras de los "Parra" junto a la



Hotel Guadalmina en 1959

carretera N-340 y al río Guadaiza. Abre sus puertas con 68 habitaciones. En 1992 fue renovado y ampliado contando en la actualidad

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

con 620 habitaciones. Además del hotel, se empezaron a construir las primeras viviendas turísticas, y en 1963, la urbanización contaba ya con 60 viviendas

También se empezaron a construir viviendas para albergar visitantes en la Urbanización Los Ángeles, en Linda Vista y en Telva.

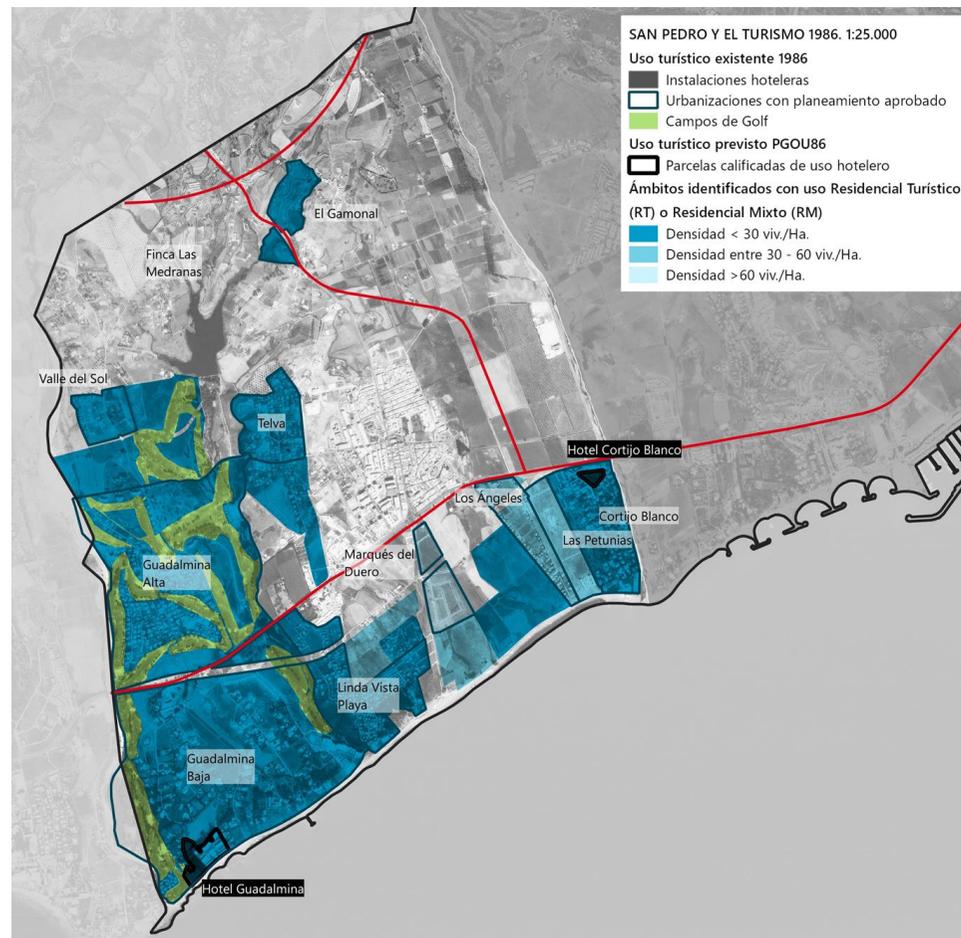
Durante la vigencia del PGOU68 se desarrollaron prácticamente la totalidad de las urbanizaciones identificadas posteriormente en el PGOU86 como turísticas que cuentan a día de hoy con planeamiento aprobado en esta zona.

En desarrollo del PGOU86, entre 1994-1995 se aprobaron los planes parciales de dos sectores en la zona de Nueva Alcántara, aunque su desarrollo y ejecución difiere de la ordenación propuesta.



Postal del hotel Cortijo Blanco en los años 70

En el plano "San Pedro y el turismo 2020" se puede comprobar que se mantiene el esquema de concentración de usos residenciales estacionales en la zona oeste y entre la carretera y la playa.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

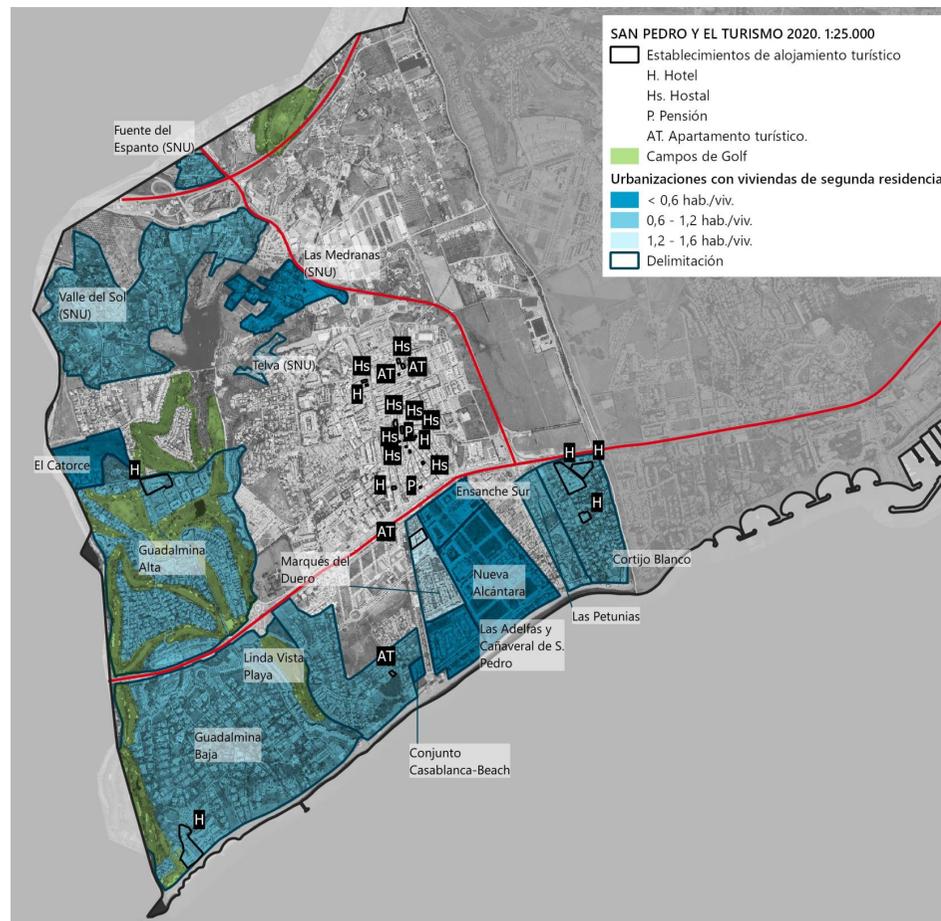
<https://sede.malaga.es/marbella>

No obstante, se observa que de los ámbitos identificados con uso turístico o uso residencial mixto del PGOU86, 10 de ellos según el análisis realizado cuentan con un porcentaje de habitantes por vivienda superior a 1,6, por lo que se han convertido a zonas de residencia habitual de la población, la zona de Valle del Sol y Carretera de Estepona al noroeste, el Gamonal al norte, Telva, Linda Vista Norte y Balcón de San Pedro en el entorno del núcleo histórico, y Porqueroles, Montecarlo y Los Ángeles al sur de la carretera.

En la zona norte, se han identificado cuatro áreas de concentración de viviendas en suelo no urbanizable, ya que aunque en principio estas viviendas estaban vinculadas a la actividad agro pecuaria, ahora son viviendas donde se suelen pasar ciertos periodos de tiempo (veraneos, puentes, fines de semana...) de descanso.

Por otro lado, respecto al turismo reglado, se observa que la tendencia ha sido la apertura de establecimientos en el núcleo, de pequeña capacidad y que solamente se ha abierto un nuevo hotel de grandes dimensiones en Guadalmina, el hotel "Barceló Marbella" de 206 habitaciones.

En la siguiente tabla se relacionan los establecimientos de alojamiento turístico existentes en San Pedro, contando con un total de 2.882 plazas, lo que supone un 11,19 % del total de plazas regladas del término municipal de Marbella.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Situación	Establecimiento	Tipo/ categoría	n.º Hab.	n.º Pl.
Núcleo Histórico y ensanche	Doña Catalina	H	Tres estrellas	39 90
	NH San Pedro	H	Tres estrellas	60 105
	Avenida 31	H	Dos estrellas	15 30
	Alisol Boutique San Pedro	Hs	Una estrella	13 27
	Acemar	Hs	Una estrella	25 47
	El Labrador	Hs	Una estrella	20 36
	El Molino	Hs	Una estrella	24 46
	González	Hs	Una estrella	8 23
	Plaza	Hs	Dos estrellas	18 40
	San Felipe	Hs	Dos estrellas	30 65
	Galea Centro	Hs	Dos estrellas	9 20
	La Colonia	Hs	Una estrella	13 32
	Alicia	P		15 27
	Casa Vargas	P		14 28
Marqués del Duero	Apartmentos Acemar San Pedro	AT	Una llave	
	Apartmentos	AT	Dos llaves	16 63
	Aqua Apartaments Marbella	AT	Dos llaves	33 150
Guadalmina	Barceló Marbella	H	Cuatro estrellas	206 412
	Guadalmina Spa & Golf Resort	H	Cuatro estrellas	178 534
Linda Vista Playa	Linda Vista	AT	Tres llaves	4 12
Cortijo Blanco	Globales Cortijo Blanco	H	Tres estrellas	311 595
	Globales Pueblo Andaluz	H	Tres estrellas	209 500
	Paloma Blanca Boutique Hotel	H	Dos estrellas	75



Zona de establecimientos hoteleros. Pueblo Andaluz y Cortijo Blanco.



Guadalmina. Urbanización de viviendas unifamiliares exentas



Usos residenciales estacionales en suelo no urbanizable en Valle del Sol.

Análisis de la evolución del uso turístico en Nueva Andalucía

Entre el Río Guadaiza y Río Verde se contaban escasas edificaciones hasta que en 1947 y aprovechando el trasiego de franceses que iban y venían desde Francia al Protectorado de Marruecos, Ricardo Soriano, Marqués de Ivanrey, edificó el primer complejo hotelero de Marbella denominado Venta y Albergues El Rodeo. Ivanrey construyó un hotel-bungalow con restaurante, alrededor de un edificio central, al estilo de los existente en EE.UU., y fue vendiendo parcelas del entorno a sus amigos a los que imponía la condición de que las viviendas construidas no superaran las dos plantas y que el tratamiento de las fachadas respondiera a la tipología popular andaluza. Este estilo fue copiado años más tarde por su sobrino Alfonso de Hohenlohe en la construcción del hotel Marbella Club.



Imagen del restaurante y la piscina de la Venta y Albergues del Rodeo.

En contraste con estas primeras intervenciones aisladas en el paisaje se proyecta la urbanización Andalucía La Nueva por el empresario inmobiliario José Banús Masdeu, que en 1962 adquiere

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

los terrenos de la colonia de El Ángel que se extendían hasta la costa.

Muy lejos de la primera propuesta de estilo internacional, se inicia en 1963 la construcción de Nueva Andalucía, como anticipación a la nueva arquitectura vernácula que predominaría en la zona en décadas posteriores.

Esta urbanización de aproximadamente 600 Has. se organiza en 11 supermanzanas en la parte norte de la carretera y una en la parte sur, cada una de ellas con unas características propias, cuyo perímetro surge de un viario proyectado que se ajusta a la topografía y al paisaje.



Las imágenes que ofrecía Marbella en 1960 antes de la llegada del turismo del proyecto de Bonet Castellana para Andalucía La Nueva de Banús y La comparativa con imágenes extraídas de Google Earth de la situación actual.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

El programa de esta nueva ciudad contiene usos residenciales tanto para visitantes estacionales como viviendas destinadas a la población trabajadora que se complementa con plaza de toros, hoteles, campos de golf, clubs...

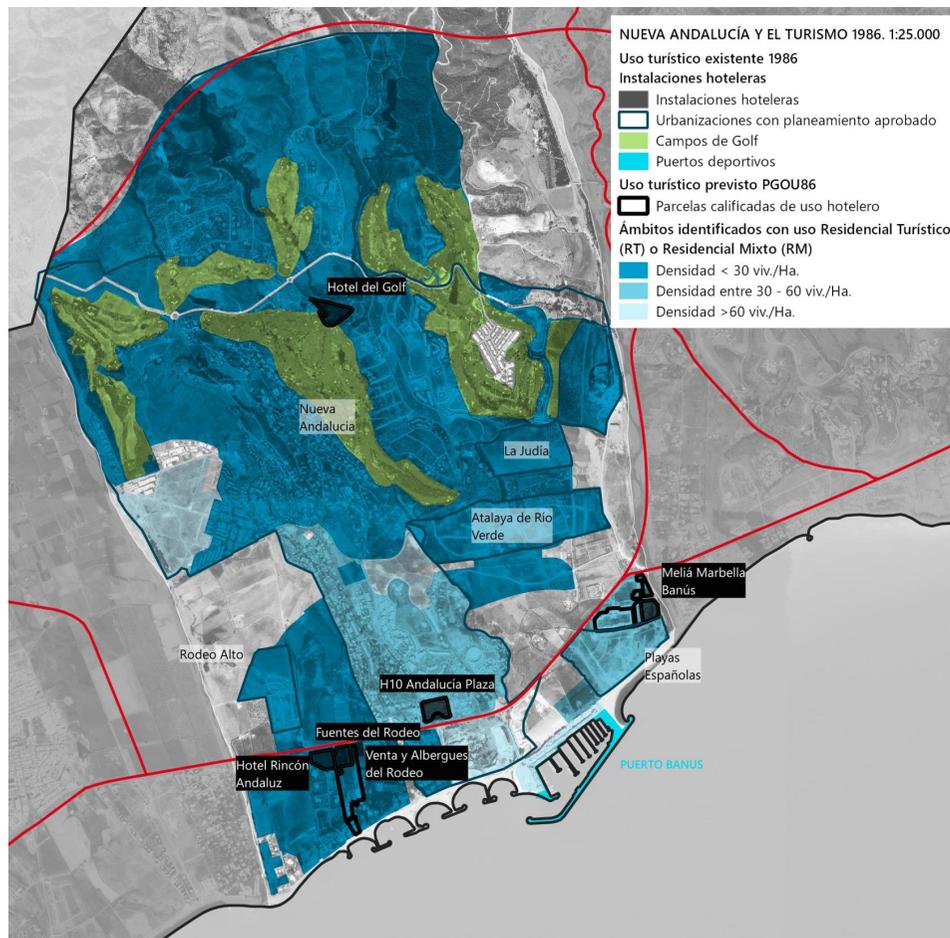
En 1966 se construye el club de playa La Siesta (actual Ocean Club Marbella), completando el macroproyecto con el puerto deportivo Puerto Banús que se inaugura en 1970.

Además de Nueva Andalucía, bajo el marco legal del PGOU68 se aprobaron otras 4 urbanizaciones en la zona: Playas Españolas, Atalaya de Río Verde, La Judía y Rodeo Alto.

Como se puede observar en el plano "Nueva Andalucía y el turismo 1986" prácticamente la totalidad del suelo clasificado por el PGOU86 se tipificaba dentro del uso global turístico (RT), salvo la Supermanzana C (Guadaiza y la parte este) con uso Residencial mixto (RM) y el Complejo Holiday como Residencial Turístico-Comercial (RT/CO).

Analizando la evolución de esta zona que surge del desarrollo turístico de la Costa del Sol, se observa que pocas son las zonas que han evolucionado a viviendas permanentes. Al sur de la carretera, La Pepina Sur, la Comunidad El Rodeo y Las Mimosas, y al norte, Guadaiza,

Respecto a los establecimientos de alojamiento turístico, en la tabla adjunta se observa el crecimiento de los Apartamentos Turísticos y de los Hoteles-apartamento, que ya albergan más de un 40% de las



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

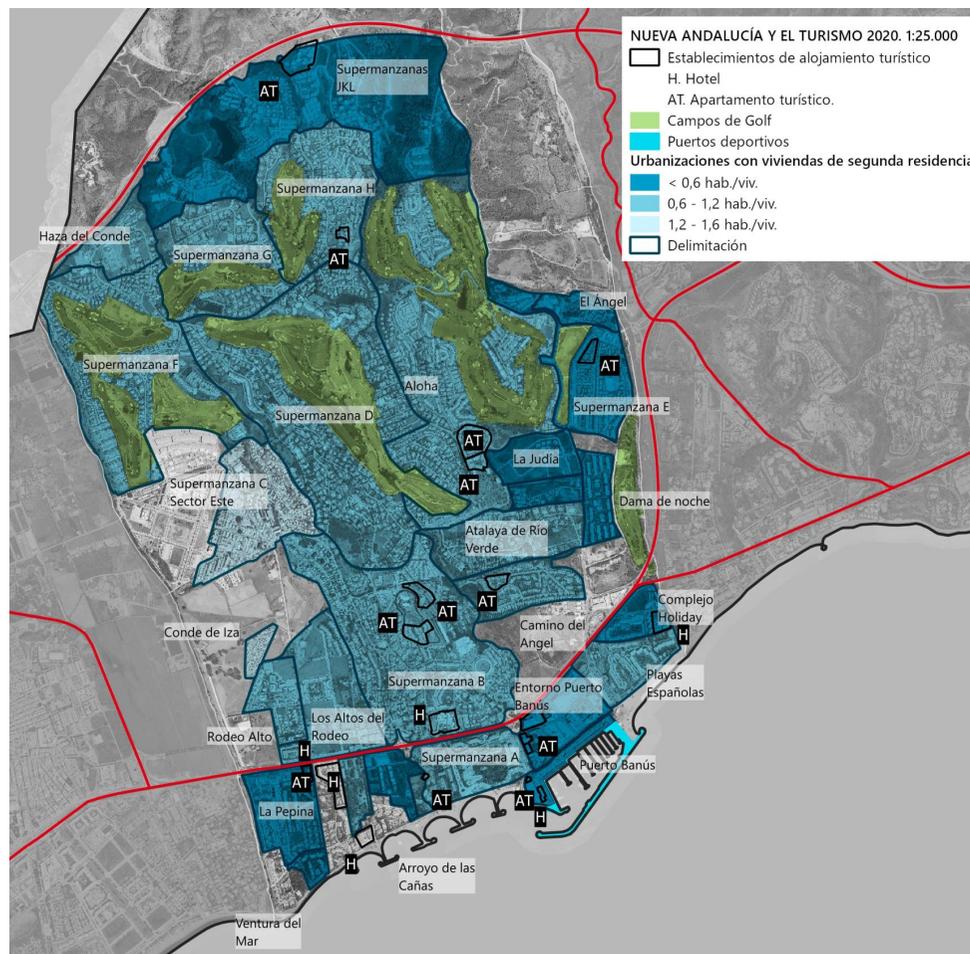
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



plazas hoteleras de la zona. La oferta turística se completa con los cinco campos de golf y con la zona comercial y deportiva de Puerto Banús y su entorno. En la tabla siguiente tenemos la descripción de los establecimientos hoteleros existentes en Nueva Andalucía.

Situación	Establecimiento	Tipo/categoría	n.º Hab.	n.º Pl.
El Rodeo	Gran Hotel Guadalpin Banús	H Cinco estrellas	181	356
	BlueBay Banús	H Cuatro estrellas	315	644
	Cortijo La Saleta	AT Dos llaves	5	16
	Sisu Boutique Hotel	H Tres estrellas	63	172
Puerto Banús	Park Plaza Suites Hotel	H Cuatro estrellas	51	102
	Benabola Hotel & Apartments	H Cuatro estrellas	106	408
	Park Plaza Suites	AT Tres llaves	84	406
Entorno Puerto Banús	Meliá Marbella Banús	H Cuatro estrellas	200	400
	PYR Marbella	HA Tres estrellas	319	953
	Club Jardines del Puerto	AT Dos llaves	29	102
	Jardines del Puerto	AT Dos llaves	7	28
	Villa Marina	AT Una llave		
Nueva Andalucía Supermanzana B - Alzambra	H10 Andalucía Plaza	H Cuatro estrellas	400	793
	Vasari Vacation Resort	AT Tres llaves	57	196
	Señorío de Aloha	AT Una llave		
	La Medina de Banús	AT Una llave		
Nueva Andalucía Aloha-Los Naranjos	Aloha Gardens	AT Dos llaves	35	210
	Fuente Aloha	AT Dos llaves	3	12
	Apartamentos Serinamar	AT Dos llaves	4	8
Nueva Andalucía Supermanzanas HJKL	Vistas de Aloha	AT Tres llaves	39	156
	Sierra Park Club	AT Dos llaves	18	72



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Análisis de la evolución del uso turístico en Nagüeles

Entre Río Verde y el Arroyo Guadalpín, se levantan entre 1950 y 1980 la mayoría de instalaciones hoteleras emblemáticas del municipio de Marbella. Aquí se puede ver la evolución en la tipología de los hoteles, hasta 1962, donde se construían pequeños hoteles que respetaban la tipología existente, y una segunda época a partir del boom del turismo, donde se levantaron las primeras arquitecturas a destacar, con referencias claras a las tendencias arquitectónicas internacionales de la primera mitad del siglo XX. Muchos de estos edificios, sirven hoy como referentes en la ciudad actual.

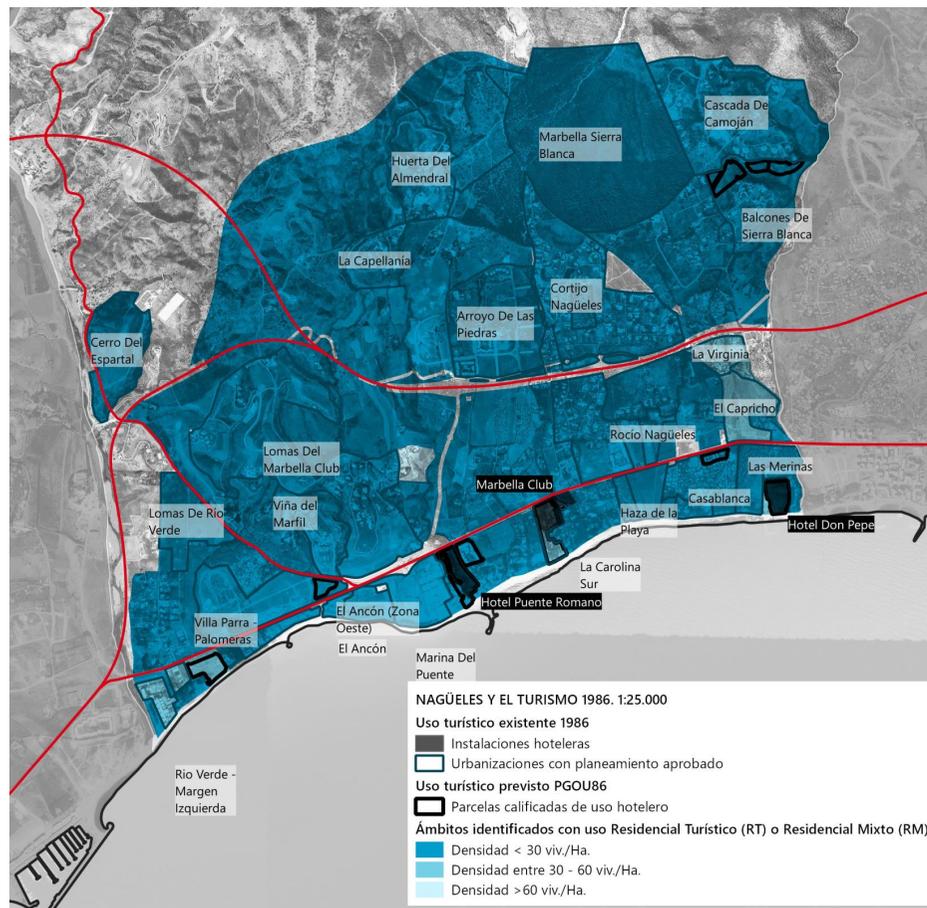
Año	Campo de Golf	Superficie
1969	Real Club de Golf Las Brisas	498.024,27
1975	Club de Golf Aloha	651.315,37
1977	Los Naranjos Golf Club	574.948,53
1991	Marbella International Golf	111.007,83
2004	Magna Marbella Golf	117.761,21
		1.953.057,20

Tabla de los campos de golf de la zona

El precursor fue el príncipe Alfonso von Hohenlohe, que compró la Finca Santa Margarita y construyó un cortijo para invitar a sus



El Hotel Marbella Club en 1955



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



amigos que se convirtió en un club social además de su bar-restaurante que era también frecuentado por los habitantes de la zona...y así fue como comenzó el "Marbella Club", que abrió sus



Imagen del Hotel Guadalpín en 1977

puertas en 1954. Tal era el flujo de visitantes que Alfonso decidió construir, junto al cortijo original, un pequeño hotel de 18 habitaciones distribuidas alrededor de un patio central, parecido a los reconocidos "moteles" americanos.

Posteriormente abrió sus puertas en 1.958 el Hotel Guadalpín, situado en la "Milla de Oro", era un entrañable hotel de dos plantas, con categoría de tres estrellas. En 1998 es adquirido por la empresa de promociones inmobiliarias Aífos, y se demuele a causa del mal estado de conservación en el que se encontraba el hotel.

El Hotel Don Pepe se inaugura en 1964. Del arquitecto Eleuterio Población, asentado en 25.000 m² de terreno situado al borde del mar con 226 habitaciones. La normativa vigente en los años sesenta le obligaba a realizar el bloque perpendicular al mar, permitiendo únicamente las dos primeras plantas con su fachada principal paralela

a la costa, para no obstaculizar las vistas, pero el arquitecto apostó desde el principio por situar la construcción paralela a la



Imagen del Hotel Don Pepe en 1970

costa, justificando que debido a la horizontalidad del terreno, las vistas ya estaban comprometidas con las dos primeras plantas. El proyecto plantea un edificio compacto, con dos primeras plantas que albergan los servicios comunes del hotel y otras siete plantas de habitaciones. Su geometría es alargada, aunque evita una única geometría recta, creando un punto de inflexión curvo en el volumen, para evitar la percepción de pasillos infinitos, tratándose de un recurso formal bastante habitual en el proyecto moderno.

Tras la exitosa gestión de Marbella Club Hotel, su fundador y propietario impulsa la construcción del Hotel Puente Romano, como uno de los más exclusivos complejos de apartamentos de la Milla de Oro de Marbella. El señor Mouaffak Al Midani, uno de los clientes más habituales de Marbella Club, tras múltiples conversaciones con el príncipe Alfonso, finalmente logró

adquirir Puente Romano que abre oficialmente sus puertas como hotel en 1979.

El corazón del hotel lo forma un puente romano auténtico, vestigio de la famosa Vía Augusta, la calzada romana que antiguamente comunicaba Cádiz con Roma.



Imágenes del interior del Hotel Puente Romano

Años después, en los 80, llegaron, como grandes inversores, los árabes. En esa época el rey Fahd construyó un palacio en la localidad sobre una gigantesca finca vallada y también se edificó la Mezquita de Marbella, ambos magníficos edificios. Y llegaron los bancos árabes. Era una época que ayudó a difundir la imagen de meca de multimillonarios, de hombres y mujeres de negocios y de artistas de renombre mundial.

Además entre Río Verde y el Arroyo Guadalpín, de carretera hacia el mar se empezaron a construir las primeras viviendas unifamiliares, las primeras urbanizaciones fueron Río Verde y Casablanca y de carretera hacia la sierra la zona denominada Las Herrizas, que posteriormente se denominó "Lomas de Marbella Club", y algunas viviendas en el margen del Arroyo Guadalpín.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



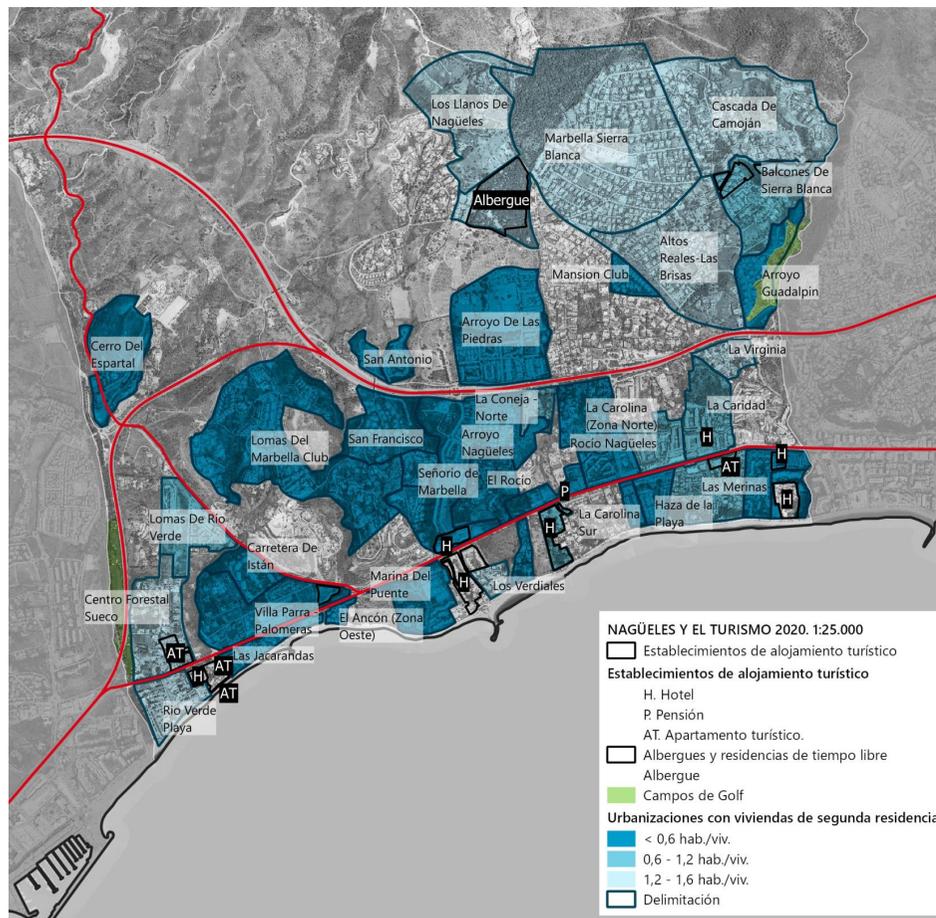
M^ªTeresa y M.^a Pilar Lavigne Roldán promueven la urbanización Cascada de Camoján y se aprueba el PPO en 1965. La ordenación consiste en una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas en ladera, de densidad menor a 10 viv./Ha. A diferencia de las primeras urbanizaciones promovidas cerca de la costa, ésta se aprueba en la montaña, a las faldas de Sierra Blanca.



Durante la vigencia del PGOU68 se aprobaron 26 urbanizaciones en la zona de Nagüeles, ocupando una superficie de 5.556.740 m², prácticamente la totalidad de la zona que hoy se encuentra urbanizada.

El PGOU86 recoge toda esta zona con uso residencial turístico o uso residencial turístico/comercial en zonas colindantes con la N-340.

Analizando los datos actuales podemos afirmar que se ha producido una residencialización clara de la zona, debido a la proximidad con el núcleo urbano y con los equipamientos. Las



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



zonas que cuentan con más de 1,6 habitantes por hogar son Huerta del Almendral, La Capellania, Santa Margarita, El Capricho, la zona sur de Lomas de Marbella Club y de La Coneja, y toda la zona de Cortijo de Nagüeles. Respecto a la oferta alojativa, Nagüeles cuenta con 3.502 plazas, un 13,60 % del total del municipio, y la mayoría de éstas en hoteles, como se puede comprobar en la tabla:

Situación	Establecimiento	Tipo/ categoría	n.º Hab.	n.º Pl.
Don Pepe	Gran Meliá Don Pepe	H	Cinco estrellas-g	194 388
	Senator Marbella Spa Hotel	H	Quatro estrellas	185 363
Casablanca	Guadalpin Suites/ Guadalpin Boutique/ Paal Guadalpin Marbella	AT	Dos llaves	89 216
	NH Marbella	H	Quatro estrellas	163 326
Puente Romano- Marbella Club- CN340	Marbella Club Hotel, Golf Resort & Spa	H	Cinco estrellas	130 318
	Puente Romano Beach Resort & SPA Marbella	H	Cinco estrellas-g	253 540
	Alanda Hotel Marbella	H	Quatro estrellas	199 398
	Bluebelle By Pillow	P		15 36
Río Verde	Iberostar Marbella Coral Beach	H	Quatro estrellas	170 371
	Coral Beach Apartaments	AT	Dos llaves	26 104
	Coral Beach Apartaments	AT	Dos llaves	26 104
Centro Forestal Sueco	Centro Forestal Sueco	AT	Dos llaves	44 88
Nagüeles Norte	Albergue Campamento el fuerte de Nagüeles	Albergue		250

Tabla de los establecimientos hoteleros existentes

La oferta turística en esta zona la completa los equipamientos deportivos privados que se destinan principalmente a la práctica del tenis.

Análisis de la evolución del uso turístico en Marbella.

Todo el desarrollo turístico del municipio también se vio reflejado en el núcleo de Marbella, y fueron abriendo hoteles en el eje de la carretera, en la parte de la Alameda y la Marina.

El citado Hotel Comercial, en vista de los buenos resultados, se trasladó y abrió en 1952 el **Hotel Salduba** frente a la Alameda, en primera línea de carretera (Avda Ramón y Cajal), frente a la Alameda. La "acera del Salduba" fue el punto de encuentro de cuantos asuntos importantes empezaron a gestarse en una Marbella que ya hablaba en idiomas distintos y donde se hacían las primeras operaciones inmobiliarias de cierto nivel



Acera del Hotel Salduba

En el verano de 1955, llegó José Luque Manzano a Marbella y compró una propiedad frente al Fuerte, edificio defensivo de 1.554, para rehabilitar la casa que había y convertirla en hotel. Se inauguró el **Hotel El Fuerte en 1957** con 33 habitaciones y el primer ascensor de la Costa del Sol. Este hotel fue punto de encuentro de personajes famosos de todo el mundo.

Otro hombre de negocios que llega a Marbella para conocer de cerca lo que contaba Ricardo Soriano, es el Marqués de Salamanca, que pronto se instala y empieza a construir en 1955 el **Hotel San Nicolás**, en un solar junto a la carretera. El nombre del hotel tuvo



Imágenes del Hotel El Fuerte en los años 60

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



su origen en la afluencia de visitantes nórdicos Destacó por el ambiente acogedor y por su "snack-bar", desconocido hasta entonces, así como por servir el garaje que tenía adosado además de aparcamiento como exposición de vehículos de marcas extranjeras, origen del concesionario "Carlos de Salamanca S. A."

En 1.966, el Ministerio de Trabajo inauguró en este hotel la que sería la primera escuela de hostelería y turismo de Marbella, que a partir del año 1.968 se trasladó al Hotel Bellamar.

Hacia 1962 se empezó a construir el primer edificio de apartamentos de Marbella. Estos conjuntos llevan aparejada una relación más directa con el entorno, por lo que intentan asentarse en lugares más próximos a los núcleos urbanos. Además, en estos edificios suelen repetirse los visitantes, por lo que casi se convierten en ciudadanos habituales que visitan y habitan temporalmente un lugar. La estancia suele ser más prolongada que en los hoteles.

Este primer edificio de apartamentos fue el ubicado en la calle Ramón Gómez de la Serna, **Edificio SKOL, que abrió sus puertas en 1963**, con una propuesta innovadora tanto en el programa como en la singular implantación, obra de los arquitectos Carlos García San Miguel y Manuel Jaén Albaiteiro.

Estos apartamentos se organizan en tres piezas que recogen un espacio interior de uso comunitario y privado con jardín y piscina. Los tres bloques de diferentes alturas y organización se articulan con gran habilidad conformando una U abierta al mar.



Hotel San Nicolás, en la CN-340

El conjunto cuenta con hasta 30 modelos de apartamentos diferentes. Los dos edificios menores poseen un programa muy amplio y variado de tipologías, orientadas todas buscando las vistas hacia el mar. El alzado hacia la avenida paralela al mar recoge esta enorme complejidad del programa mostrando las galerías a media altura para acceder a los apartamentos en un ejercicio de sofisticado encaje y rigor compositivo. El cuerpo de mayor altura sorprende en su aspecto exterior por el enorme parecido y evidentes referencias a la Unidad de Habitación de Marsella de Le Corbusier, destacando nuevamente el acople de unidades de apartamentos de distintas alturas, los brise-soleil de fachada y la escalera escultórica exterior. El tratamiento interior de los tipos de este edificio posee una más clara alusión, si cabe, a la tipología ensayada en Marsella, tanto en su distribución y proporcionalidad como en el enorme trabajo realizado en la sección.

Siguiendo con la cronología de los primeros establecimientos hoteleros de Marbella, en 1966 se abre el Hotel Bellamar, que albergó la Escuela de Hostelería desde 1.968. En la década de 1980 se levanta en los jardines del hotel, las instalaciones del Centro de Formación Profesional Ocupacional de Turismo y Hostelería, dependiente del Ministerio de Trabajo, ya que el edificio principal no estaba en buenas condiciones. En 2.018 cerró la escuela y los edificios de la parcela se han demolido recientemente.



Perspectiva del proyecto del Edificio Skol

Otro de los hoteles emblemáticos de Marbella es el **Don Miguel**. Rafael de la Fuente impulsó la construcción de este hotel orientado a un turismo familiar, "todo incluido", un espacio lleno de comodidades del que los huéspedes apenas salían durante sus vacaciones, variando la oferta hotelera de Marbella. Diseñado por el arquitecto Jesús Santos Rein, usa la tipología de bloque de tres brazos con las comunicaciones verticales en el centro. Se terminó de construir en 1974 contando con más de 500 habitaciones repartidas en los tres edificios de 9 plantas. El espacio exterior, con

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

más de 50.000 metros cuadrados de jardines subtropicales, contaba con caminos, riachuelo, cascadas, estanque con patos, 1.000 metros cuadrados de zona de piscina y dos campos de golf. Dentro, disponía de 28 salas conferencias, piscina interior, gimnasio y galería comercial. La época dorada del hotel llegó a su fin en el año 2000. Actualmente está en ejecución la modernización del establecimiento para su apertura.

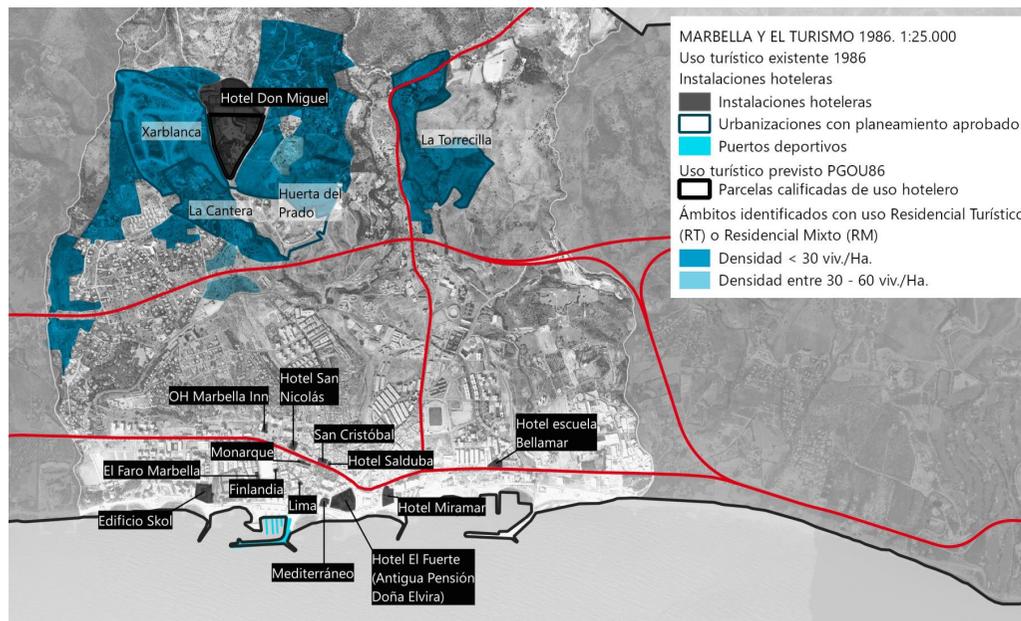
En el plano adjunto se identifican los principales establecimientos hoteleros con los que contaba el núcleo en 1986.



Imagen de 1964 del Hotel Bellamar

El PGOU86 también identificó con uso global turístico o mixto aquellos ámbitos que consideraba que iba a albergar viviendas de segunda residencia. Pero en este caso se observa que la evolución no ha sido la que se esperaba, ya que la mayoría de estas urbanizaciones albergan población permanente y sin embargo, se observa que la zona entre la carretera y el mar, y en El Barrio no se alcanzan los 1,6 habitantes por vivienda, por lo que está aumentando la población estacional frente a la permanente.

Respecto al turismo reglado, se puede constatar una tendencia a la apertura de pequeños establecimientos en el núcleo histórico, frente a establecimientos de mayores dimensiones de la carretera hacia la playa. Marbella cuenta con 3.753 plazas, algo más de un 14% del total del municipio.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

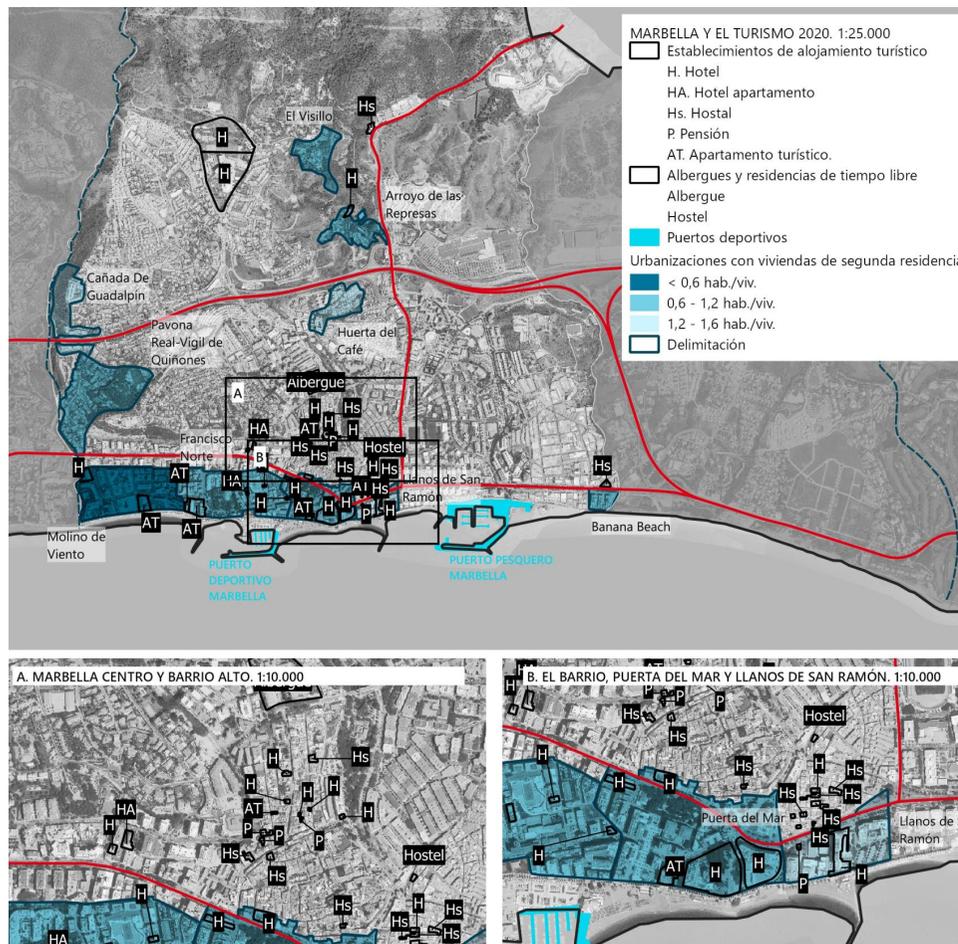
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Situación	Establecimiento	Tipo/categoría	n.º Hab.	n.º Pl.
El Barrio	Central	H Dos estrellas	16	35
	Marbella	Hs Una estrella	8	16
	La Pilarica	Hs Una estrella	15	30
	Berlín	Hs Una estrella	17	31
	La Estrella	Hs Una estrella	15	20
	La Luna	Hs Una estrella	10	20
	San Ramón	Hs Una estrella	9	18
	Tak	Hs Una estrella	7	16
	Marbella	AT Dos llaves		
	Juan	P		4
Peñuelas	Marbella	Hostel		
Barrio Alto	Hermosa	H Dos estrellas	7	16
	Linda Marbella	H Dos estrellas	14	34
	Claude Marbella	H Tres estrellas	7	14
	La Villa Marbella	H Una estrella	4	8
	Aduar	P	20	42
	In House Marbella		16	31
	Tribeca Guesthouse	P	5	10
	El Gallo	Hs Una estrella	8	16
	Puerta de Aduares	AT Dos llaves	8	25
	Paco	Hs Una estrella	21	41
	D. Alfredo	H Dos estrellas	17	34
	San Cristóbal	H Tres estrellas	97	187
	The Town House	Hs Dos estrellas	10	20
	Enriqueta	Hs Una estrella	20	34
Puerta del Mar	Rodeo	H Tres estrellas	100	200
	Mediterráneo	AT Tres llaves	50	150
	Fuerte Marbella	H Cuatro estrellas	263	530
Miraflores	África	Albergue		210
	Ricardo Soriano	Baviera	H Tres estrellas	39
Molino de Viento	OH Marbella Inn	HA Tres estrellas	56	112
	Marbella	H Cuatro estrellas	76	330
Francisco Norte	Hapimag Marbella	AT Una llave		
	Edificio Skol	AT Dos llaves	61	182
	Puerto Azul	AT Tres llaves	57	165
	Finlandia	H Una estrella	10	20
	Lima	H Dos estrellas	64	124
	El Faro Marbella	HA Tres estrellas	70	140
Llanos de San Ramón	Beach Hotel	H Cuatro estrellas	236	502
	Guerra	P	11	22
Don Miguel	Hotel Don Miguel	H	500	
La Ermita	El Tío Mateo	Hs Una estrella	10	20
Arroyo de las Represas	Villa San Francisco	H Tres estrellas	13	28
	Marbella	Hs Una estrella	6	12



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Análisis de la evolución del uso turístico en Río Real.

El desarrollo turístico de esta zona también comenzó hacia 1950. El primer establecimiento que abrió sus puertas fue el emblemático **Camping Marbella 191** en 1957.



Marquesina de entrada al Camping Marbella en el km. 191 de la N-340

Actualmente cerrado, solo se conserva la edificación principal, construida para albergar apartamentos, que aprovecha el desnivel existente entre la cota de la entrada al camping y la cota de la playa, situando hasta cuatro plantas. Asimétrico en cuanto a altura, pero simétrico en cuanto a composición, una escalera central divide los dos cuerpos del edificio. Ambos están dispuestos en terrazas y escalonados con forjados planos y grandes vuelos.

Posteriormente, hacia 1960 comenzaron a construirse las primeras viviendas en la urbanización **Los Monteros** y en 1962 se abrió el Hotel. Fundado por Ignacio Coca con 35 habitaciones e ideado bajo

una perspectiva deportiva disponiendo del campo de golf Río Real, club de tenis con siete pistas y un club de squash para convertirse en el principal establecimiento deportivo de la zona.



Entrada acceso Hotel Medical SPA en 1973

El campo de golf inaugurado en 1.965 fue diseñado por Javier Arana, caracterizado porque presenta una topografía sin grandes desniveles y con una vegetación exuberante. Sigue siendo un referente en la práctica de este deporte.



Imagen histórica del Hotel Los Monteros.

Otro establecimiento que fue un referente como destino de la alta sociedad fue el **Incosol Hotel Medical SPA**, que abrió en

1973,. Diseñado por el arquitecto José Subirana, y promovido por una sociedad formada por la familia Coca y el Marqués de Villaverde, con el objetivo de ser un centro personalizado de salud y tratamiento de belleza, con las tecnologías más avanzadas y un spa de lujo.

El edificio fue levantado sobre el trazado de la autopista previsto en 1968 en el PGOU, sin embargo desde la Oficina Técnica del Ayuntamiento se justificaba como una "posible interferencia que no debe obstaculizar su realización". Del mismo modo, transgredió la norma sobre la altura en las edificaciones, para lo cual el propio Ayuntamiento solicitó al Ministerio de la Vivienda suprimir la norma. Los preceptos legales sobre la altura en las edificaciones y el trazado de la autopista, fueron modificados.

Siendo propiedad de la familia Coca, el hotel pasó a manos de Banesto y, casi a renglón seguido, al First National Bank de Texas, que, a su vez, fue intervenido por la Reserva Federal de Estados Unidos, de modo que desde mediados de los años ochenta hasta 1997, en que fue adquirido por inversores españoles. Tras varios periodos de crisis y diversos planes de recuperación millonarios, el hotel fue gestionado por el grupo de empresas Jale, hasta que en octubre de 2010, el Juzgado Mercantil número 1 de Cádiz retiró la explotación del complejo pasando a manos de una administración judicial.

Como en el resto de zonas, en paralelo a la construcción de estas instalaciones aisladas en el paisaje, se aprobaron los planes

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

parciales de 8 urbanizaciones durante la vigencia del PGOU68, Golf Río Real, Los Monteros, El Real, Lomas de Marbella, El Carmen, Lindasol, Lomas del Pozuelo y Bahía de Marbella.

Otro elemento singular en el paisaje de esta zona es Torre Real, en la urbanización El Carmen, de los arquitectos Eugenio Vargas Izquierdo, Jaime Larraín y Osvaldo Larraín y el aparejador Antonio Belón Cantos. Al parecer se preveía la construcción de otros tres edificios pero el dictador ordenó parar la obra y solo quedó uno.

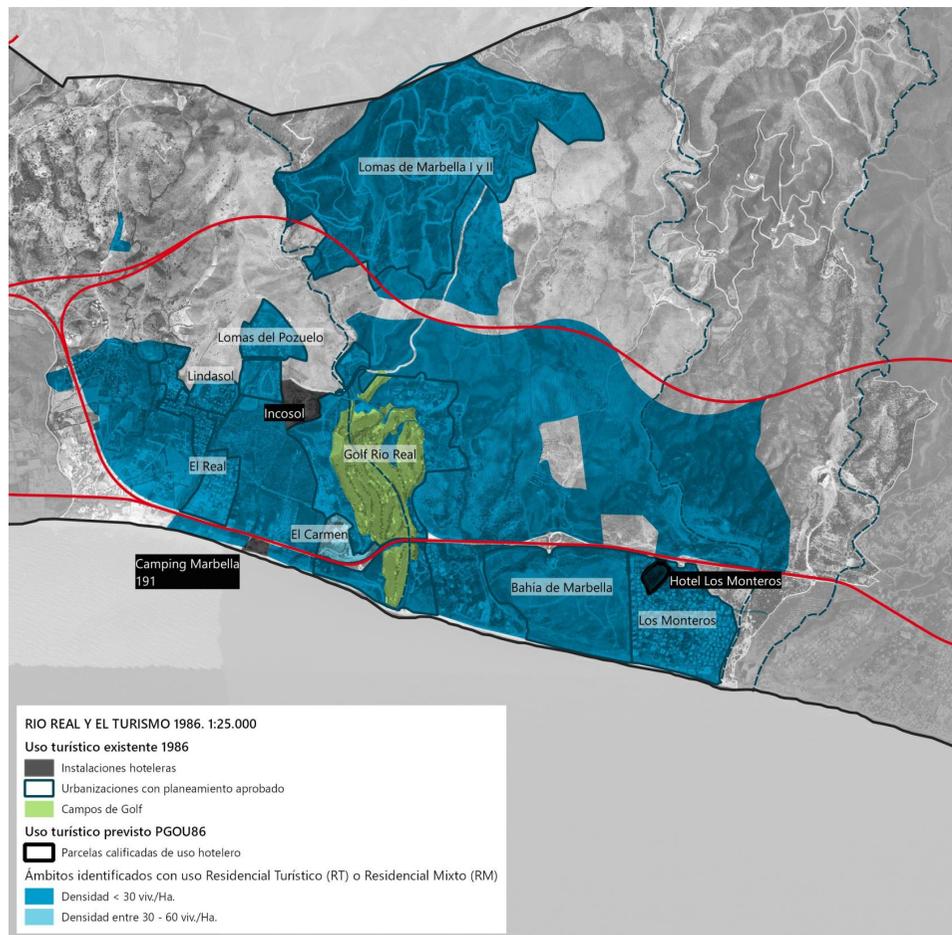
Como se puede analizar del esquema de usos previstos en el PGOU86, esta zona estaba destinada al uso turístico, aunque su cercanía con el núcleo principal, al igual que en Nagüeles hace que algunas zonas se hayan convertido en residencia permanente, Lindasol, Camino Viejo de Ojén..

Durante la vigencia del PGOU86 solamente se han aprobado dos planes parciales nuevos, el del Hospital, en 1994 y El Pinar II en 2005.

Situación	Establecimiento	Tipo/categoría	n.º Hab.	n.º Pl.	
Golf Río Real	Río Real Golf Hotel	H	Cuatro estrellas	30	64
	The Marbella Heights Boutique H.	P		5	10
Los Monteros	Los Monteros Spa & Golf Resort	H	Cinco estrellas	173	352
El Real	Villa Tiphar eth	P		7	17

Tabla de los establecimientos hoteleros existentes

El turismo reglado de Río Real es escaso, contando con 443 plazas, que no llega al 2% del total del que dispone el término.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

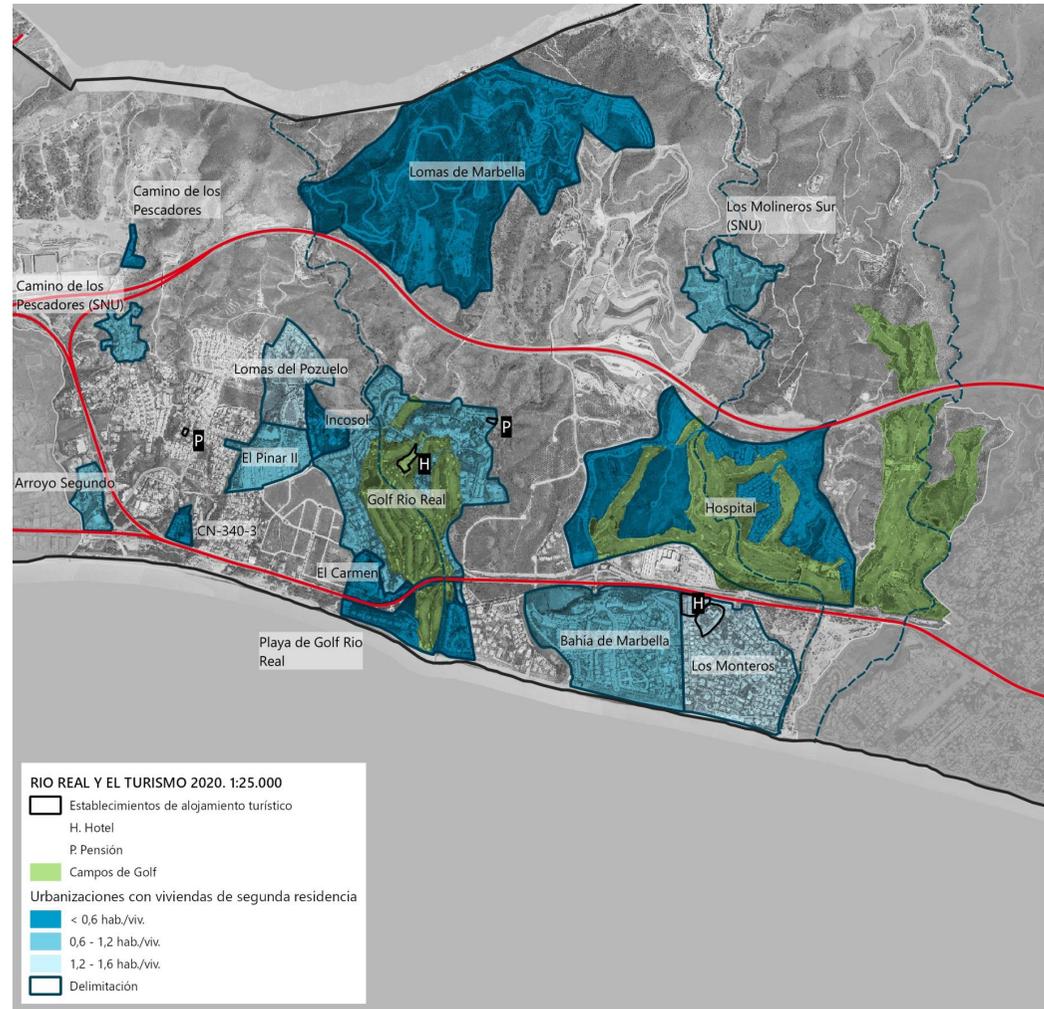
<https://sede.malaga.es/marbella>



Respecto a la oferta turística de campos de golf, se han abierto dos nuevos.

Año	Campo de Golf	Superficie
1965	Golf Río Real	221.545,77
1994	Marbella Golf y Country Club	634.295,57
2001	Santa Clara Golf Marbella	538.856,38
		1.583.937,38

Tabla de los campos de golf de la zona



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



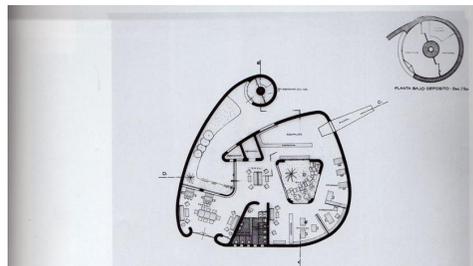
Análisis de la evolución del uso turístico en Alicate

Una de las intervenciones aisladas en el paisaje que destaca del resto de las que se construyeron en Marbella y que también se basa en la autosuficiencia, fue la Ciudad Sindical de Vacaciones, de esquema disperso que casi desaparece en el entorno natural, y que no llegó a mezclarse con el resto de lo que empezaba a aparecer en la costa, ni sirvió de articulación a los caminos sino que sigue manteniéndose como una bolsa aislada en el territorio.



Imagen del conjunto en 1.960

El conjunto fue proyectado en 1958 por los arquitectos madrileños Manuel Aymerich Amadiós y Ángel Cadarso del Pueyo. Construida bajo el patrocinio estatal, la Obra Sindical de Educación y Descanso



Planta del edificio de recepción y del depósito

de la Delegación Nacional de Sindicatos, para «poder acoger durante el disfrute de las vacaciones a los productores y sus familias y proporcionarles un saludable y grato descanso» (Hogar y Arquitectura, n. 5, 1956, p. 38). Desde el punto de vista urbanístico consiguieron adaptar muy bien ideas tradicionales de la ciudad-jardín.

Concebida como un conjunto autosuficiente, equipado con todas las necesidades de cualquier pueblo: club, restaurante, iglesia, centro sanitario, comercial y servicios administrativos. Tiene casi doscientas viviendas bajas, aisladas o pareadas, dispuestas con orientaciones distintas para evitar la monotonía.

La arquitectura conjuga un innegable carácter mediterráneo basado en los conceptos básicos de la arquitectura popular junto a un tratamiento moderno en la plasticidad de su traza, en la oblicuidad de sus líneas y en la adaptación de su interior a vivienda de temporada.

La primera urbanización de la zona fue **Costabella**, cuyo origen fue en 1960, como "urbanización de vacaciones para extranjeros" llegando incluso a tratarse como "Colonia Alemana". Aunque algunos propietarios de las 9 parcelas originales de Costabella cumplieron con sus trabajos de urbanización, otros no realizaron ni siquiera las aceras, por lo que Contracta Española encontró un escenario inamovible.

A excepción de 4 familias españolas que residían de forma permanente, el resto hasta 333 eran alemanes, de las cuales solo 7 familias también residían de forma permanente.



Vista de la urbanización Costabella en 1963

En 1967 se fundó la Asociación de Propietarios de Costabella, ante la imposibilidad de constituir una Comunidad de Propietarios, debido a la falta de zonas verdes, aceras, abastecimiento, canalización y otros vicios menores, declarándose de este modo

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

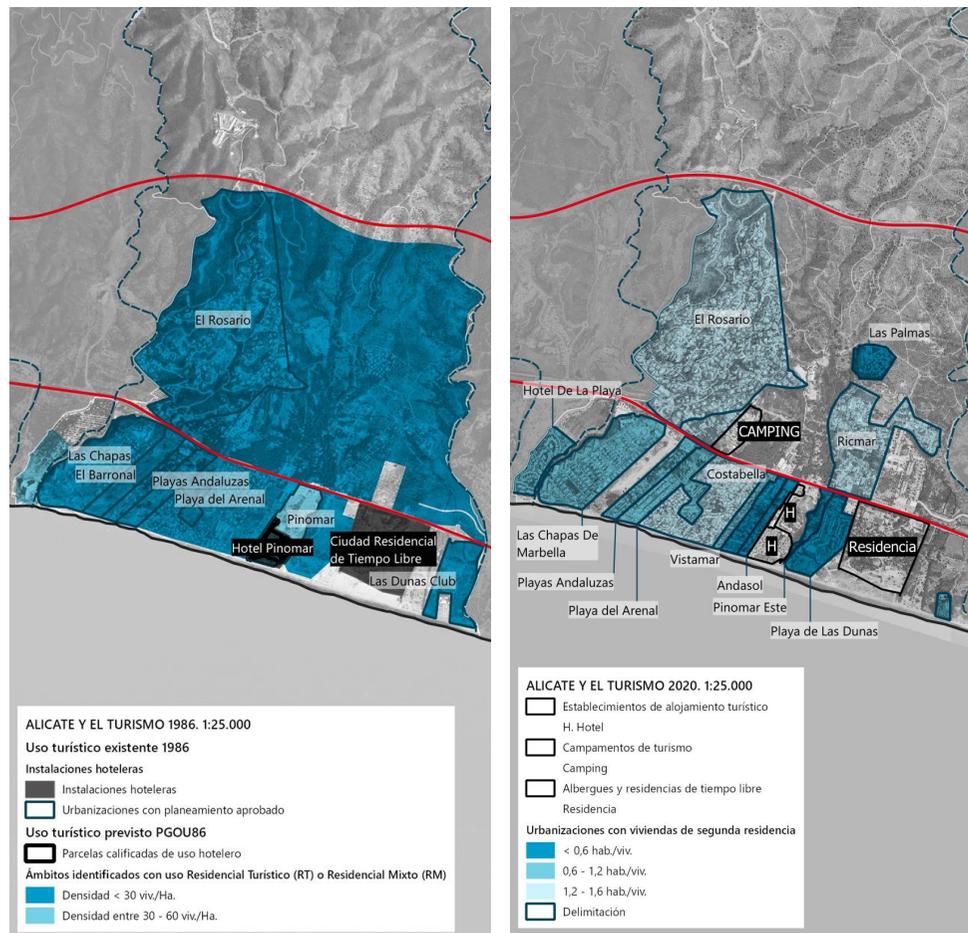
ilegal, y por tanto disponiéndose la prohibición de construcción hasta la actualidad.

La urbanización **Pinomar** ya tenía su planeamiento aprobado en 1968. El Plan Parcial Especial de Ordenación Urbana promovido por D. Casto Susino y redactado por el arquitecto Guillermo García Pascual, para la ejecución de un "Hotel, un poblado de vacaciones y 150 bungalows", recibió la aprobación como Centro de Interés Turístico por Decreto 2330 del Consejo de Ministros celebrado el 9 de julio de 1965.



Depósito de la urbanización Costabella

La urbanización se ejecutó solamente en su parte sur, la zona de hotel y bunwalows. El resto falta por ejecutar. El Hotel Pinomar se inauguró en 1966, al estilo típico de pueblo andaluz, con callejuelas estrechas, plazas, jardines, capilla, 274 bungalows, y un edificio de tres plantas con 57 habitaciones. El complejo también contaba con dos edificios más, "Torre" y "Casona" destinado al alojamiento de empleados y oficinas del hotel. En el año 2000 fue adquirido por la empresa Hoteles Playa, siendo completamente renovado.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



La urbanización Andasol, empieza a edificar sus primeras viviendas, en torno al año 1970, en condiciones de parcelación clandestina, y sin conectividad entre la urbanización Vistamar y el Hotel Pinomar.

También se tipificó esta zona como uso turístico en el PGOU86, y aunque poco a poco se van convirtiendo las viviendas en permanentes, todavía ningún ámbito tiene un ratio mayor de 1,6 habitantes por hogar.

Respecto a los establecimientos hoteleros, solamente se ha abierto durante el periodo de vigencia del PGOU86 el Camping La Buganvilla, y en la urbanización Pinomar el DiverHotel Marbella.

Situación	Establecimiento	Tipo/categoría	n.º Hab.	n.º Pl.
Alicate playa-Pinomar	Marbella Playa	H Cuatro estrellas	329	662
	Diverhotel Marbella	H Tres estrellas	140	280
	Residencia Tiempo Libre Junta de Andalucía			
Alicate norte	Camping La Buganvilla	Segunda		1050

Tabla de los establecimientos hoteleros existentes

Análisis de la evolución del uso turístico en La Víbora.

De la zona de Marbella Este en la Víbora se concentran desde 1950 un gran número de establecimientos hoteleros. El primero que se construyó en 1954 fue el Hotel Artola, sobre la antigua "Venta de Artola", donde se hacía el cambio de caballos de las diligencias que iban de Málaga a Algeciras, Gibraltar y Cádiz, siendo transformada en 1954, primero en hostal y luego en hotel de reconocido prestigio nacional e internacional, por Jorge Rein Segura.



Folleto del Motel Rancho Wellington

Posteriormente se inaugura en 1958 la venta Las Chapas, con una pequeña plaza de toros para ofrecer espectáculos destinados a turistas, a la que seguirá el Hotel Las Chapas, de los arquitectos asturianos Genaro Alas Rodríguez y Pedro Casariego Hernández-Vaquero. Las obras concluyeron en 1960,

año en el que también se abre el Motel Rancho Wellington actualmente abandonado.



Acceso al Hotel Hilton en los 70

En 1964 se abre el Hotel Estrella del Mar, que tras más de cuarenta años de actividad, fue demolido en el año 2004, dando paso en el año 2008 a un nuevo edificio, de "moderno estilo mediterráneo", con 134 habitaciones.



Imagen del hotel-apartamentos Coronado

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

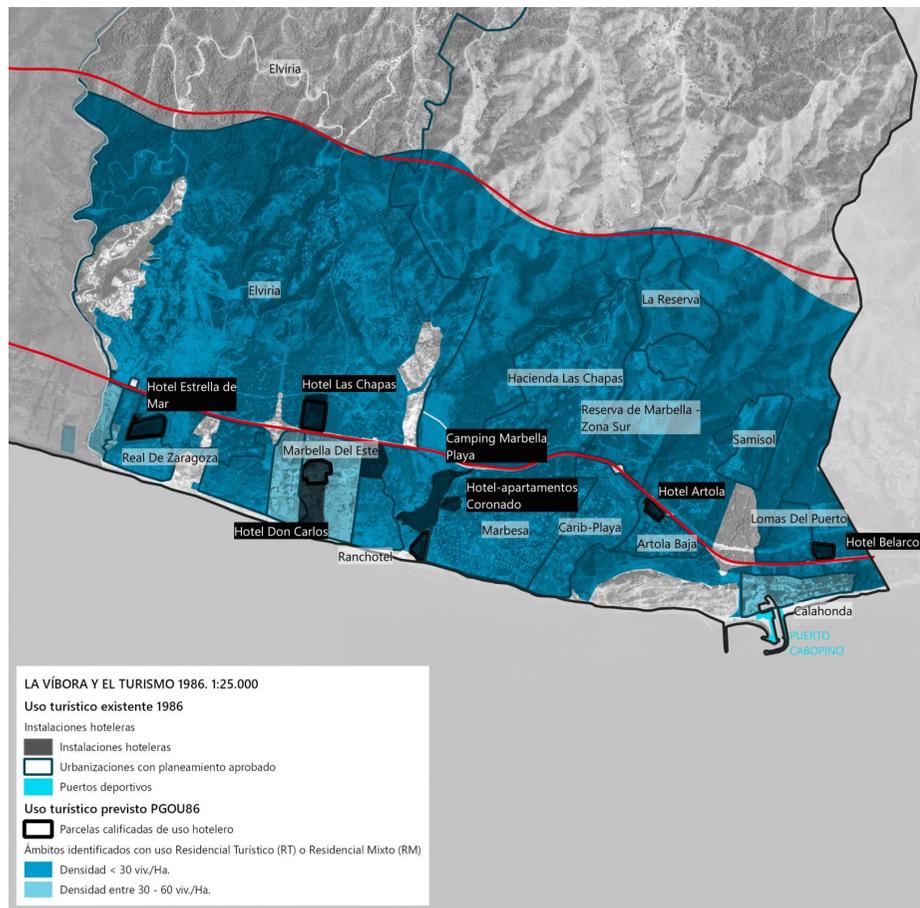
<https://sede.malaga.es/marbella>



Pero sin duda el hotel emblemático de esta zona es el Don Carlos. El proyecto del hotel Marbella Palace Hilton investiga con éxito en la tipología de edificio en altura, lo que permitió liberar gran parte de la parcela y proyectar unos jardines tropicales que ocupan una extensión de 40.000 metros cuadrados hasta la playa.

El proyecto es encargado en 1963 a los arquitectos José María Santos Rein y Alberto López Palanco y se termina de construir en 1968. El proyecto debe tener en cuenta una parte ya edificada en fase de estructuras de un proyecto anterior para hotel. La parte ya edificada son dos pastillas horizontales con orientación Norte-Sur. Se decide ubicar el resto de las habitaciones de proyecto en una torre que se convierte en el gran elemento iconográfico del proyecto. La singularidad del proyecto estriba tanto en la idea de proyecto como en la formalización de la misma a partir de una solución de losa alabeada y pilares de cuatro brazos. También innovadoras fueron la aplicación de formas de construir americanas con la eliminación del ladrillo y la ejecución in situ de todas las particiones con la incorporación de las instalaciones, junto con las grandes calidades de la obra.

En junio de 1970 se construye el primer hotel-apartamentos. Se trata del hotel-apartamentos Coronado en la Urbanización Marbesa promovida y ocupada por alemanes, según proyecto redactado por el arquitecto Fernando Rodríguez Ibáñez, sobrepasando la máxima altura de ocho plantas establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

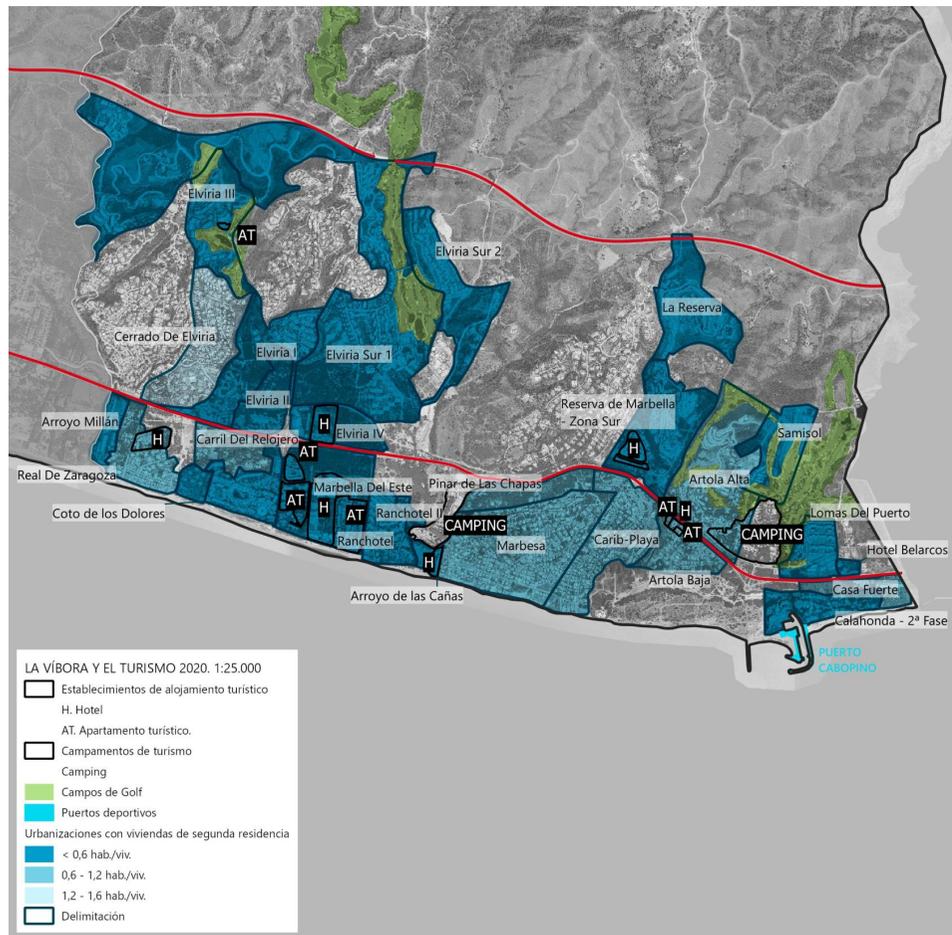




Hotel Las Chapas

Las primeras viviendas y urbanizaciones en esta zona fueron sucediéndose desde 1950 en diversos ámbitos: Carib-Playa, Real de Zaragoza, Artola Baja, Marbesa... pero la urbanización que destaca por su intento de planificación, donde se convocó el citado concurso de ideas en 1960, es Elviria, que tras los trámites preceptivos, el 14/04/64, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Elviria, junto con los proyectos de vía de penetración y el sector "Las Cumbres" de viviendas unifamiliares. El PGOU86 en función del grado de desarrollo de esta urbanización la dividió en polígonos de actuación de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, todos ellos identificados con uso turístico.

En el plano de "La Víbora y el turismo 2020" se puede observar las zonas donde se concentra la población residente, por lo que se el PGOU deberá dotar a estas zonas de un verdadero carácter de ciudad, aunque alberga el 31,62 % de las plazas hotelera del término municipal, con 8.142, divididas en los establecimientos que se relacionan en la tabla adjunta.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

La oferta turística también en esta zona se completa con los campos de golf y con el Puerto Deportivo de Cabopino, que se inauguró en 1985.

Situación	Establecimiento	Tipo/ categoría	n.º Hab.	n.º Pl.	
Eivria	Greenlife Golf	AT	Tres llaves	17	39
	Río Marbella Park	H	Cuatro estrellas	316	580
Real de Zaragoza	Vinci Selección	H	Cinco estrellas	137	316
	Estrella del Mar	H	Cinco estrellas	302	736
	Don Carlos Leisure Resort & Spa	H	Cinco estrellas	302	736
	Alanda Club Marbella	AT	Cuatro llaves	146	876
	Marriott's Marbella Beach Resort	AT	Tres llaves	288	1852
Artola	Jardines de las Golondrinas	AT	Tres llaves	38	164
	Hotel Artola	H	Tres estrellas	36	
	Costa Sol Rental	AT			
Reserva de Marbella	Apartamentos Artola Golf	AT			
	Vime La Reserva de Marbella	H	Cuatro estrellas	155	455
Arroyo de las Cañas	Caravaning Marbella Playa		Primera		1680
Cabopino	Camping Cabopino		Segunda		1444

Tabla de los establecimientos hoteleros existentes

Año	Campo de Golf	Superficie
1965	Golf Río Real	221.545,77
1994	Marbella Golf y Country Club	634.295,57
2001	Santa Clara Golf Marbella	538.856,38
		1.583.937,38

Tabla de los campos de golf de la zona

3.2.2. El tejido residencial. Los núcleos de población.

En este apartado vamos a analizar las zonas donde se concentran la mayor parte de las viviendas de primera residencia, y por tanto la población permanente. En el PGOU86 era el denominado uso residencial de los núcleos y sus ensanches ("Residencial en núcleos (RN) y Residencial de ensanche (RE)", así como el "Residencial Mixto (RM)", definido como aquellos suelos donde conviven zonas de primera y de segunda residencia. Como se observa en el plano, estas zonas se limitaban a los núcleos de Marbella, San Pedro, la zona de la Supermanzana C y en el entorno de Puerto Banús, parte de Río Real y la zona de Costabella-Ricmar en Alicate.

Al igual que hemos realizado en el anterior apartado vamos a analizar por zonas, en este caso, los ámbitos que cuentan con una media superior a 1,2 habitantes por hogar. Se puede observar el proceso de residencialización (conversión de viviendas turísticas a viviendas permanentes) que han experimentado algunos ámbitos, por lo que el PGOU deberá revisar los déficits que presenten, implementando los servicios complementarios (equipamientos, comerciales, actividades generadoras de empleo, etc.) que reduzcan el monofuncionalismo tan acusado que caracteriza estas urbanizaciones turístico-residenciales. Estas intervenciones irán encaminadas a convertir la vivienda vacacional en vivienda principal.

Se aportan los datos más relevantes de cada barrio/asentamiento/urbanización ordenados por la cronología de su edificación más antigua según datos catastrales, que nos orienta sobre el momento en el que comenzó el desarrollo de la zona.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

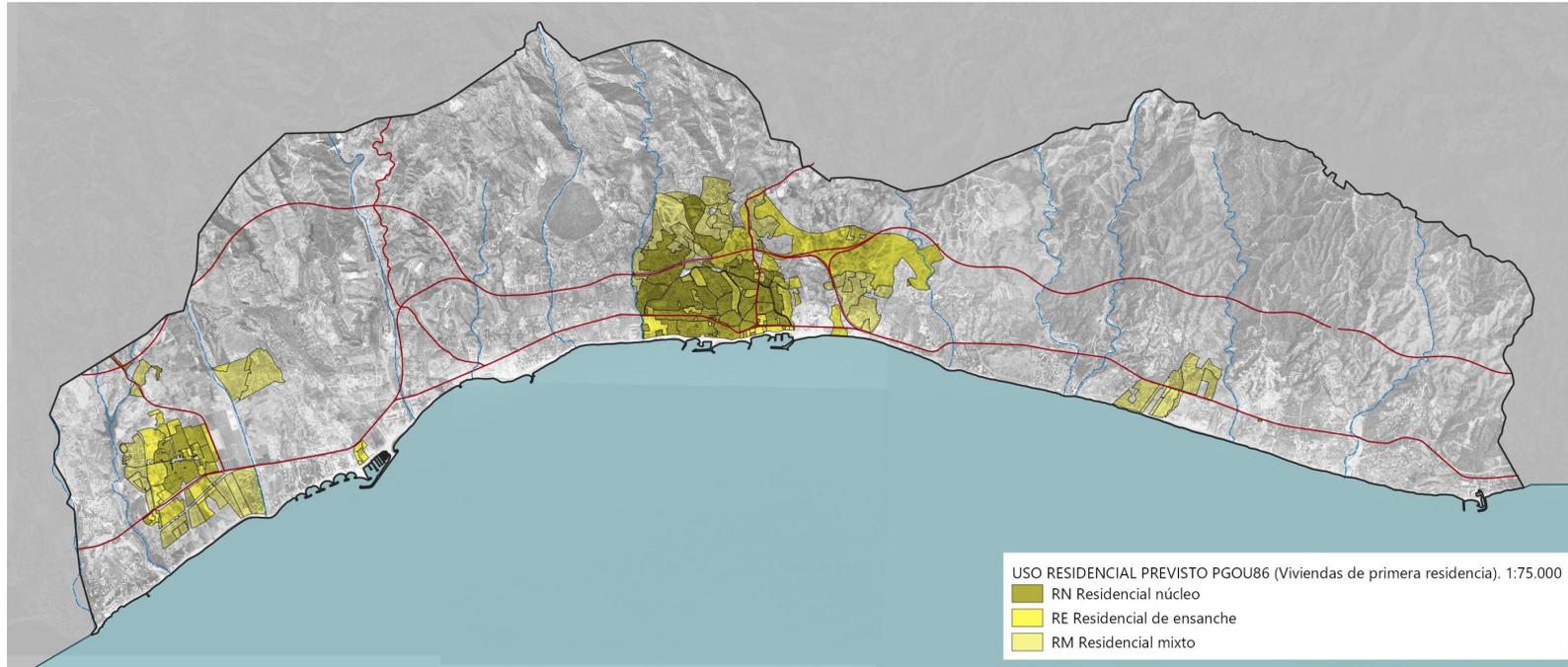
CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

San Pedro. La colonia, los núcleos secundarios y los barrios.

Del pequeño núcleo original de la colonia agrícola de San Pedro y su ingenio azucarero se ha ido conformando un asentamiento heterogéneo entre el núcleo y los diferentes crecimientos y urbanizaciones que han ido surgiendo a partir de la mitad del siglo pasado.

Los crecimientos del núcleo "Residencial en Ensanche" del PGOU86 se proyectaron hacia el sur y hacia el este y todavía no han colmatado las previsiones realizadas.

Además del núcleo principal, se identifican los núcleos de **El Salto**, **Las Medranas** y **Fuente del Espanto**. Por su consolidación y su propia dinámica en estas pequeñas poblaciones no ha sido viable desarrollar los sistemas de gestión y ejecución del planeamiento, por lo que se hace necesario la intervención administrativa para la dotación tanto de los equipamientos como de las infraestructuras necesarias, por lo que se deberán ordenar respetando la identidad propia de cada uno, a caballo entre el medio urbano y el medio rural. Otro núcleo que data de 1871 pero que ya está integrado en el núcleo principal es **El Ingenio**. Representa un área de oportunidad para la renovación de esta zona tanto por la ubicación, nexos entre las urbanizaciones más turísticas de la parte sur de la carretera con el centro histórico, como por la necesidad de preservar su propia identidad e historia. Actualmente cuenta con vacíos y espacios libres de edificación y una mezcla de usos, residencial, terciario e industrial, destacando el uso residencial respecto a los demás.



Comparativa de la vista de San Pedro desde la playa 1950-2020



De izquierda a derecha, vistas aéreas del estado actual de los núcleos de El Salto, Fuente del Espanto y Las Medranas.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

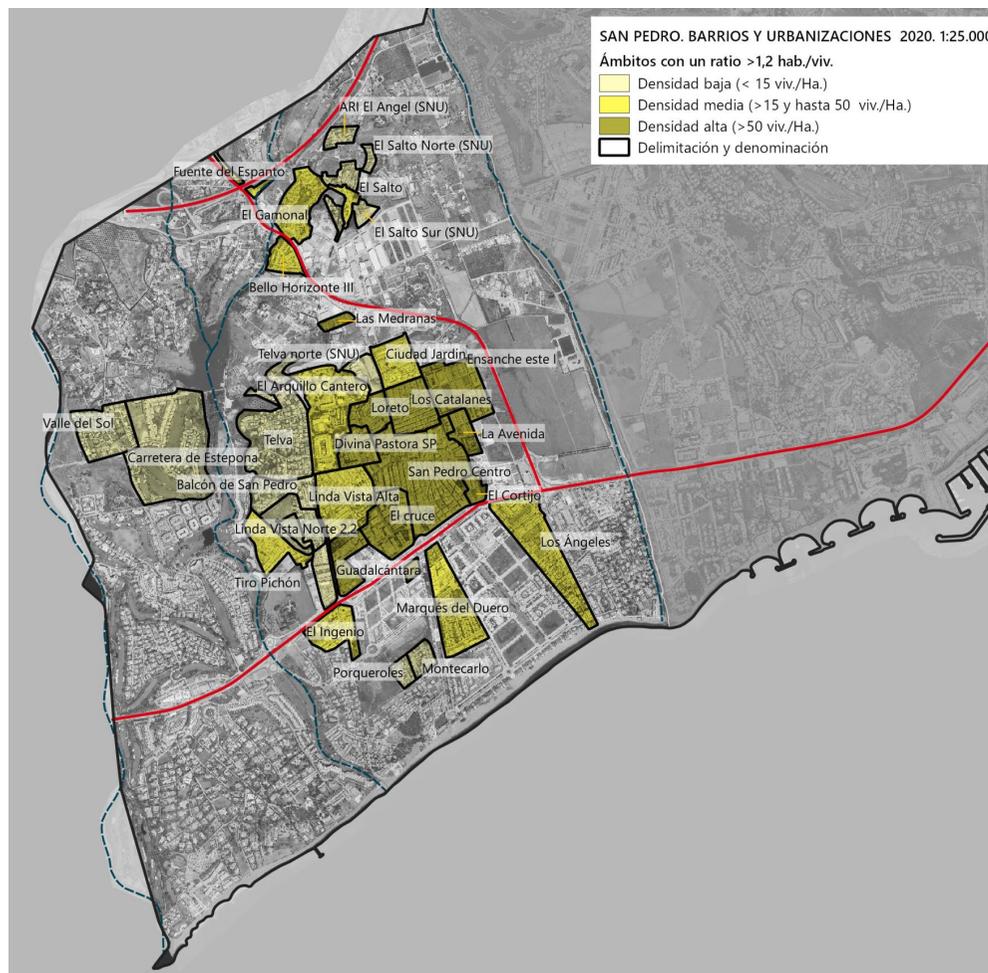
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

En la tabla y el plano a continuación se hace una relación cronológica de los barrios/urbanizaciones existentes con los datos analizados.

Denominación barrio/urbanización	Usos previstos PGOU86	Año	n.º viv.	n.º hab.	Hab./viv.	Media sup. Viv. (m²)
Centro	RN	1870	3.037,00	8.333,00	2,74	102
El Ingenio	RE	1900	179,00	480,00	2,68	101
El Gamonal	RM	1950	150,00	334,00	2,23	143
El Salto	RN	1955	69,00	132,00	1,91	120
Guadalcántara	RE	1955	423,00	922,00	2,18	130
Las Medranas	RE	1958	81,00	136,00	1,68	118
Los Catalanes	RN	1958	837,00	2.326,00	2,78	109
El cruce	RN	1959	1.155,00	2.828,00	2,45	111
Linda Vista Alta	RE	1960	292,00	802,00	2,75	160
Telva	RM	1960	113,00	346,00	3,06	256
Loreto	RE	1960	401,00	1.145,00	2,86	95
Fuente del Espanto	RN	1960	29,00	86,00	2,97	101
El Salto Sur	NU	1962	6,00	21,00	3,50	137
Los Ángeles	RM	1962	413,00	825,00	2,00	125
Valle del Sol	RT	1963	59,00	175,00	2,97	219
Divina Pastora	RM	1964	744,00	2.145,00	2,88	89
Porquerolos	RM	1965	16,00	31,00	1,94	166
Cuatro Vientos	RE	1965	37,00	90,00	2,43	106
Linda Vista Norte 2.2	RM	1965	20,00	57,00	2,85	176
Linda Vista Norte 2.1	RM	1965	40,00	76,00	1,90	187
El Cortijo	RE	1967	109,00	204,00	1,87	116
Montecarlo	RM	1967	19,00	32,00	1,68	260
Balcón de San Pedro	RM	1968	78,00	272,00	3,49	200
El Arquillo	RE	1970	674,00	1.746,00	2,59	102
Ciudad Jardín	RE	1972	282,00	788,00	2,79	124
Ctra. Estepona	RT	1982	264,00	523,00	1,98	195
Ensanche este I	RE	1986	739,00	2.251,00	3,05	112
Marqués del Duero	RM	1987	490,00	612,00	1,25	139
La Avenida	RE	1998	531,00	1.816,00	3,42	93
ARI El Angel	NU	1998	11,00	20,00	1,82	183
Bello Horizonte III	RM	1999	98,00	1.038,00	10,59	119
Telva norte	NU	1999	14,00	22,00	1,57	165
Tiro Pichón	NU	2003	122,00	236,00	1,93	185
El Salto Norte	NU	2006	23,00	39,00	1,70	133
Señorio de Guadalmina	D	2006	124,00	265,00	2,14	136
TOTAL			11.679,00	31.154,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Nueva Andalucía. La ciudad planificada.

Entre todas las supermanzanas de la original ordenación de "Andalucía la Nueva", solamente la Supermanzana C se reservó para viviendas de primera residencia, y su evolución ha sido la prevista. En la actualidad en esta zona se concentran las viviendas de uso permanente. Denominada como "La Campana", alcanzará las 3.800 viviendas cuando se termine el desarrollo previsto del sector Guadaiza, (actualmente edificado al 60%). Cuenta con un nivel aceptable de dotaciones, y usos tanto terciarios como industriales.

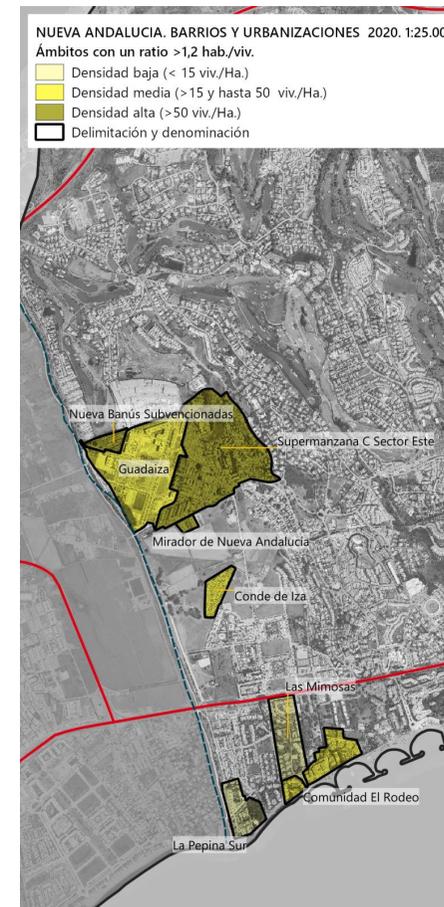
En la zona de la playa, tres de las urbanizaciones más antiguas de viviendas turísticas se están transformando en viviendas permanentes, La Pepina Sur, Las Mimosas y el Rodeo, todas ellas con una mala interconexión y con escasa estructura urbana, sin apenas servicios y dotaciones.

En el entorno de Puerto Banús se detecta lo contrario, identificado como Residencial Mixto, el ratio de habitantes por vivienda no alcanza el 0,4, siendo numerosas viviendas apartamentos turísticos de ocupación estacional.

Otro barrio con concentración de habitantes es Conde de Iza, actualmente en suelo no urbanizable, que cuenta con 122 viviendas unifamiliares construidas al amparo de una licencia de 1996 en base al planeamiento en redacción que no llegó a aprobarse. Mal conectado con la trama urbana y con el resto de servicios y dotaciones.



Denominación barrio/urbanización	Uso previsto PGOU86		n.º viv.		Hab./viv.	Media sup. Viv. (m²)
		Año	n.º viv.	n.º hab.		
Comunidad El Rodeo	RT	1949	269,00	438,00	1,63	217,00
La Pepina Sur	RT	1964	34,00	59,00	1,74	262,00
Supermanzana C Sector Este	RM	1964	1.739,00	2.708,00	1,56	73,00
Nueva Banús Subvencionadas	RN	1970	288,00	539,00	1,87	67,00
Las Mimosas	RT	1971	75,00	165,00	2,20	228,00
Guadaiza	RM	1975	1.014,00	2.355,00	2,32	117,00
Conde de Iza	NU	2001	122,00	162,00	1,33	142,00
Mirador de Nueva Andalucía D		2001	287,00	776,00	2,70	101,00
			3.828,00	7.202,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

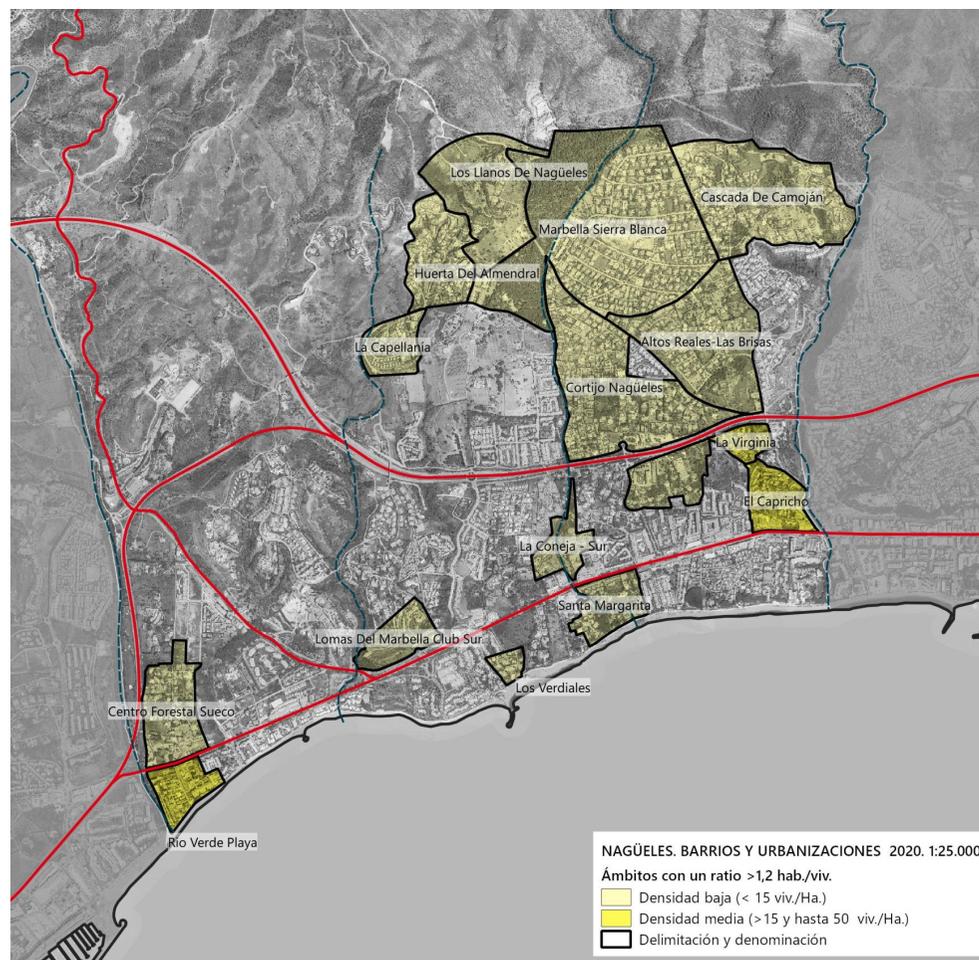
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Nagüeles y sus urbanizaciones.

Zona conformada por el sumatorio de urbanizaciones sin planificación ni propuesta de conjunto y que por su proximidad con el núcleo principal va aumentando su población permanente. El PGOU deberá articular las medidas necesarias para integrar estas urbanizaciones en la ciudad, mejorando las conexiones y la relación entre el uso residencial y el resto de usos, prácticamente inexistentes, salvo la zona comercial en el entorno de la CN-340.

Denominación barrio/urbanización	Uso previsto	PGOU86	Año	n.º viv.	n.º hab.	Hab./ viv.	Media sup. Viv. (m²)
La Virginia	RT		1950	84,00	121,00	1,44	168,00
Cortijo Nagüeles	RT		1950	537,00	1.012,00	1,88	256,00
Santa Margarita	RT		1958	50,00	128,00	2,56	459,00
Centro Forestal Sueco	RT		1960	46,00	63,00	1,37	282,00
Cascada De Camoján	RT		1960	106,00	152,00	1,43	563,00
La Coneja - Sur	RT		1960	14,00	39,00	2,79	523,00
Lomas Del Marbella Club							
Sur	RT		1960	3,00	5,00	1,67	2.774,00
El Capricho	RT		1960	254,00	432,00	1,70	146,00
Rio Verde Playa	RT		1960	221,00	281,00	1,27	152,00
Los Verdiales	RT		1970	13,00	18,00	1,38	597,00
La Capellania	RT		1970	34,00	73,00	2,15	478,00
Altos Reales-Las Brisas	RT		1970	119,00	178,00	1,50	393,00
Huerta Del Almondral	RT		1971	134,00	417,00	3,11	276,00
Marbella Serra Blanca	RT		1991	419,00	532,00	1,27	413,00
Los Llanos De Nagüeles	RT		1999	11,00	17,00	1,55	704,00
				2.045,00	3.468,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

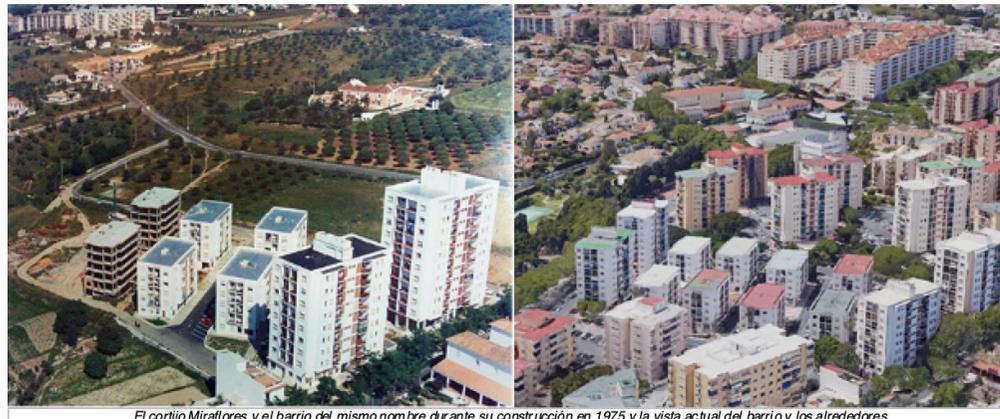
La ciudad de Marbella.

La expansión del sector turístico del término municipal también se tradujo en una expansión del núcleo original entre los años 1960-1980, que pasó de ocupar 24 Has. en 1950 a alrededor de 450 Has. en 1980.

En desarrollo del PGOU86 han sido aprobados los planes parciales de El Trapiche, La Serranía y La Torrecilla. Este suelo planificado se ha ido edificando hasta alcanzar las casi 31.000 viviendas con las que cuenta en la actualidad.

La ciudad consolidada de Marbella alberga barrios diferenciados por su tipología edificatoria, la zona más antigua de viviendas unifamiliares entre medianeras de 2 o 3 plantas de altura, el ensanche de bloques plurifamiliares en altura y la extensión hacia el noroeste de viviendas unifamiliares aisladas.

De los datos obtenidos del análisis realizado se detecta el uso estacional de los barrios Francisco Norte, Molino de Viento y Puerta del Mar, que sufren el proceso contrario a la residencialización de las zonas turísticas



El cortijo Miraflores y el barrio del mismo nombre durante su construcción en 1975 y la vista actual del barrio y los alrededores.



Comparativa de la vista de Marbella desde la playa a la altura del Hotel El Fuerte en 1960 y en la actualidad

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

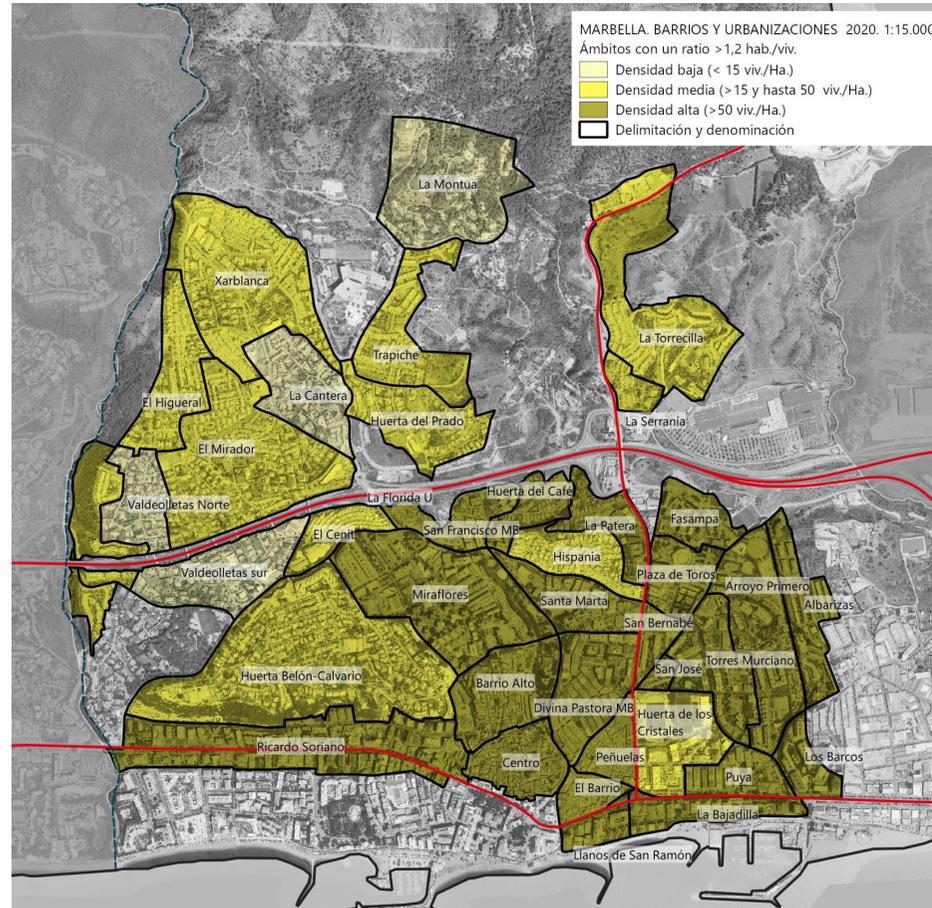
CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Denominación barrio/urbanización	Uso previsto FGOU86	Año	n.º viv. n.º hab.		Media Hab./ sup. viv./viv. (m²)	
			n.º viv.	n.º hab.	Hab./ viv.	sup. viv. (m²)
Centro	RN		547,00	1.021,00	1,87	126,00
Barrio Alto	RN	1910	822,00	2.137,00	2,60	121,00
El Barrio	RN	1920	451,00	964,00	2,14	107,00
Peñuelas	RN	1940	644,00	1.624,00	2,52	84,00
Huerta Belón-Calvario	RN	1940	1.199,00	3.178,00	2,65	125,00
La Montua	RM	1950	37,00	66,00	1,78	338,00
Miraflores	RN	1950	2.872,00	8.003,00	2,79	101,00
La Bajadilla	FE	1952	454,00	876,00	1,93	116,00
Ricardo Soriano	RN	1956	3.278,00	5.317,00	1,62	100,00
Llanos de San Ramón	RN	1960	401,00	597,00	1,49	92,00
Valdeolletas sur	RN	1960	75,00	259,00	3,45	264,00
La Cantera	RM	1960	127,00	376,00	2,96	196,00
El Mirador	RM	1960	680,00	1.960,00	2,84	118,00
Puya	RN	1962	603,00	1.132,00	1,88	92,00
Divina Pastora	RN	1964	2.201,00	5.821,00	2,64	82,00
Plaza de Toros	RN	1965	681,00	1.628,00	2,39	87,00
Santa Marta	RN	1965	779,00	2.885,00	3,70	100,00
San Bernabé	RN	1966	298,00	636,00	2,13	108,00
Huerta de los Cristales	RN	1968	475,00	1.800,00	3,79	102,00
Valdeolletas Norte	RN	1968	63,00	154,00	2,44	258,00
La Patera	FE	1968	350,00	1.171,00	3,35	106,00
La Florida U	FE	1970	49,00	214,00	4,37	166,00
El Higueral	RM	1970	218,00	526,00	2,41	153,00
San Francisco	FE	1970	297,00	663,00	2,23	102,00
Los Barcos	IND	1973	838,00	1.548,00	1,85	104,00
Arroyo Primero	FE	1975	1.121,00	2.749,00	2,45	96,00
Hispania	RN	1975	120,00	298,00	2,48	201,00
Huerto Márquez	RM	1976	61,00	156,00	2,56	149,00
El Cenit	RM	1976	186,00	383,00	2,06	110,00
Torres Murciano	RN	1977	1.158,00	2.548,00	2,20	97,00
Albarizas	FE	1978	757,00	2.561,00	3,38	92,00
Fasampa	FE	1978	727,00	2.408,00	3,31	95,00
San José	RN	1979	76,00	149,00	1,96	83,00
Huerta del Prado	RN	1979	178,00	658,00	3,70	164,00
Trapiche	RM	1980	263,00	811,00	3,08	128,00
Xarblanca	RM	1980	619,00	1.913,00	3,09	126,00
Huerta del Café	FE	1983	270,00	383,00	1,42	109,00
Cañada De Guadalpin	RM	1988	152,00	216,00	1,42	148,00
La Torrejilla	RM	1989	376,00	782,00	2,08	111,00
La Serranía	RM	1994	53,00	183,00	3,45	133,00
			24.566,00	60.754,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



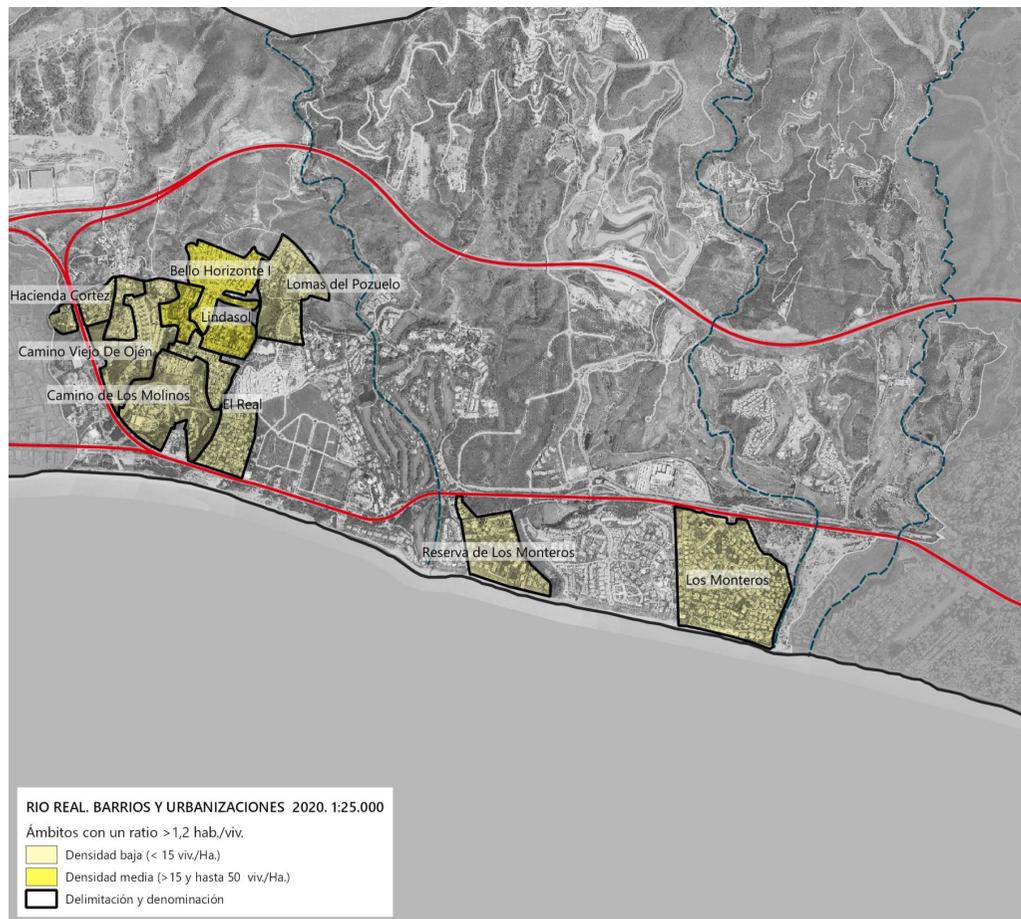
Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Rio Real. Dos realidades

Esta zona delimitada en el PGOU86 entre el Arroyo Segundo y hasta prácticamente el Arroyo Alicate, engloba dos realidades completamente diferentes, la parte este, de uso prácticamente turístico salvo parte las urbanizaciones más antiguas de Los Monteros y Reserva de Los Monteros, y la parte oeste que poco a poco se va integrando en el núcleo principal aunque con graves carencias tanto de conexiones (debido a la frontera física que supone el tramo de la AP-7) como de equipamientos y servicios.

El PGOU deberá integrar la parte oeste en la ciudad de Marbella, impulsando procesos de regeneración urbana, destinando suelos a nuevos equipamientos y completando la trama existente con el objetivo de mejorar la accesibilidad y la habitabilidad de estas zonas desarrolladas, a excepción de Lomas del Pozuelo, al margen de la planificación y ejecución del PGOU86.

Denominación barrio/urbanización	Uso previsto PGOU86	Año	n.º viv.	n.º hab.	Hab./viv. (m²)	Media sup.
Lindasol	RM	1946	248,00	427,00	1,72	106,00
Camino de Los Molinos	RM	1960	114,00	406,00	3,56	171,00
Los Monteros	RT	1960	234,00	321,00	1,37	329,00
Reserva de Los Monteros	RT	1961	175,00	311,00	1,78	274,00
Camino de Los Pescadores Sur	RM	1963	43,00	90,00	2,09	118,00
El Real	RT	1963	162,00	410,00	2,53	174,00
Camino Viejo De Ojén	RM	1963	171,00	405,00	2,37	141,00
Hacienda Cortez	RM	1965	34,00	123,00	3,62	162,00
Lomas del Pozuelo	RT	1970	135,00	214,00	1,59	160,00
Bello Horizonte I	RE	1996	432,00	982,00	2,27	131,00
			1.748,00	3.689,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Evolución del este del municipio. Alicate y La Víbora.

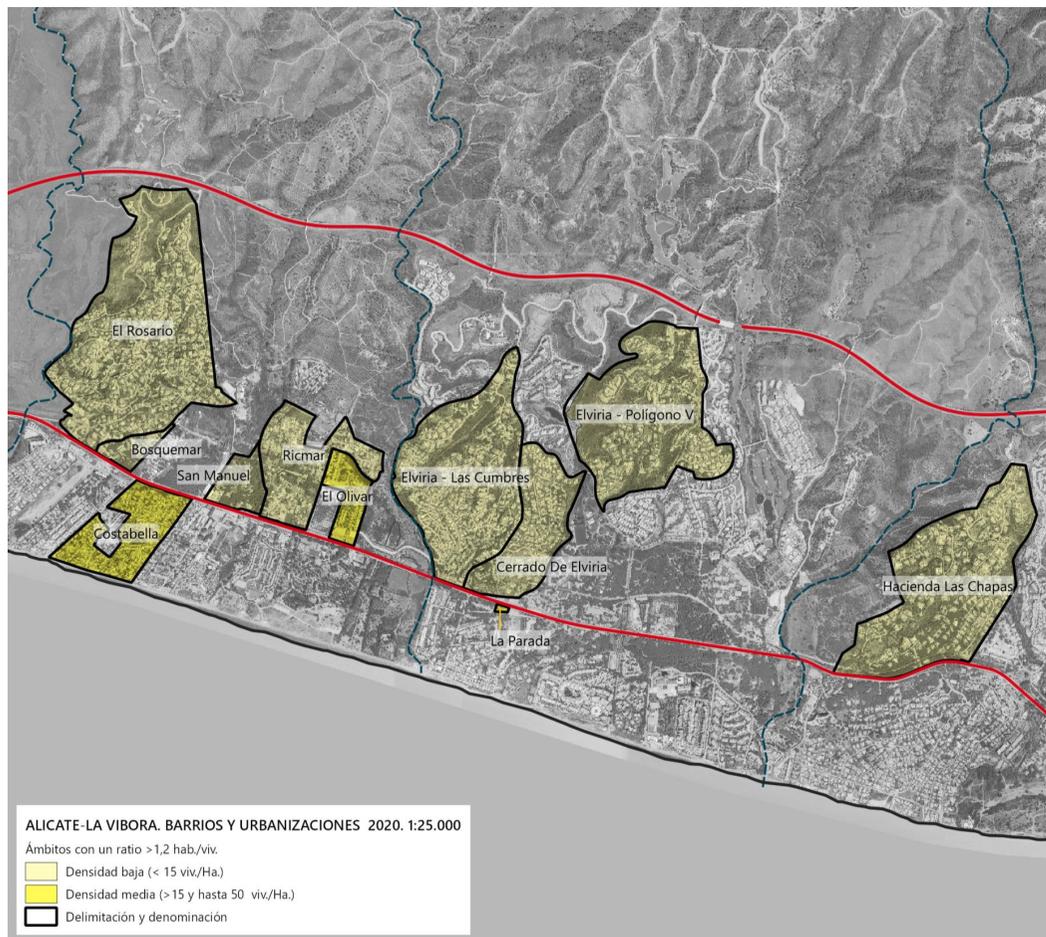
En la parte este del municipio, quizás la más olvidada y relegada al marcado carácter turístico, el proceso de conversión de las viviendas turísticas a viviendas principales va en aumento.

La propuesta del PGOU es ordenar este área mejorando la conectividad, completando los vacíos existentes con usos complementarios al residencial, tanto dotacionales como de servicios para ir conformando una trama urbana con carácter de ciudad.

Esta centralidad ya estaba prevista en la memoria de ordenación del PGOU86, pero una vez más no ha llegado a materializarse debido a que los mecanismos de gestión en áreas semiconsolidadas como Costabella y Ricmar hacen inviable su desarrollo

Denominación barrio/urbanización	Uso previsto PGOU86	Año	n.º viv.	n.º hab.	Hab./viv. (m²)	Media sup.
Costabella	RM	1940	351,00	532,00	1,52	117,00
San Manuel	RM	1940	23,00	66,00	2,87	233,00
El Rosario	RÍ	1960	375,00	499,00	1,33	277,00
Ricmar	RM	1960	125,00	163,00	1,30	167,00
Bosquemar	RÍ	1964	55,00	80,00	1,45	110,00
El Olivar	RM	2004	203,00	381,00	1,88	125,00
			1.132,00	1.721,00		

Denominación barrio/urbanización	Uso previsto PGOU86	Año	n.º viv.	n.º hab.	Hab./viv. (m²)	Media sup.
La Parada	RN	1960	11,00	22,00	2,00	103,00
Hacienda Las Chapas	RÍ	1965	181,00	299,00	1,65	350,00
Elviria - Las Cumbres	RÍ	1966	460,00	781,00	1,70	173,00
Elviria - Poligono V	RÍ	1967	251,00	414,00	1,65	209,00
Cerrado De Elviria	RÍ	1972	366,00	456,00	1,25	140,00
			1269,00	1972,00		



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

3.2.3. Usos terciarios e industriales. Actividades económicas

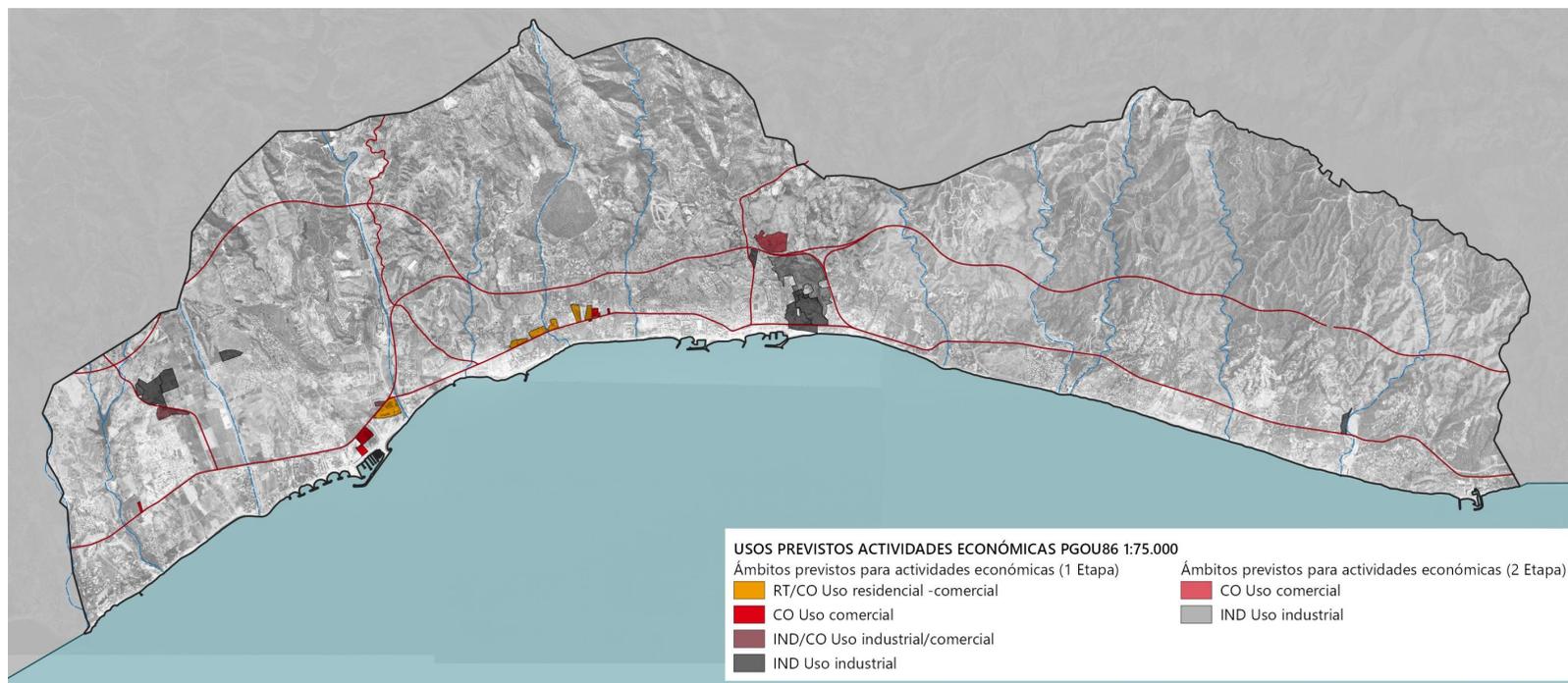
En este apartado analizamos los suelos destinados a la elaboración, venta, almacenamiento y distribución de productos, usos terciarios e industriales, que conforman la actividad económica del municipio.

El PGOU86 tipificaba para estos usos los siguientes ámbitos, que se han grafado en el plano "Usos previstos actividades económicas PGOU86":

- En San Pedro, en el eje de la Carretera de Ronda, dos polígonos industriales y un sector para uso industrial-

comercial y en la CN-340 un polígono de actuación para uso comercial.

- En Nueva Andalucía, con uso industrial, el polígono "La Campana" en suelo urbano, que ya estaba en ejecución y con uso comercial, identificaba el entorno de Puerto Banús y el Complejo Holiday con usos residenciales y comerciales.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

- En Nagüeles reservaba en el eje de la CN-340 algunos ámbitos para uso comercial exclusivo y dos polígonos de actuación con usos residenciales y comerciales.

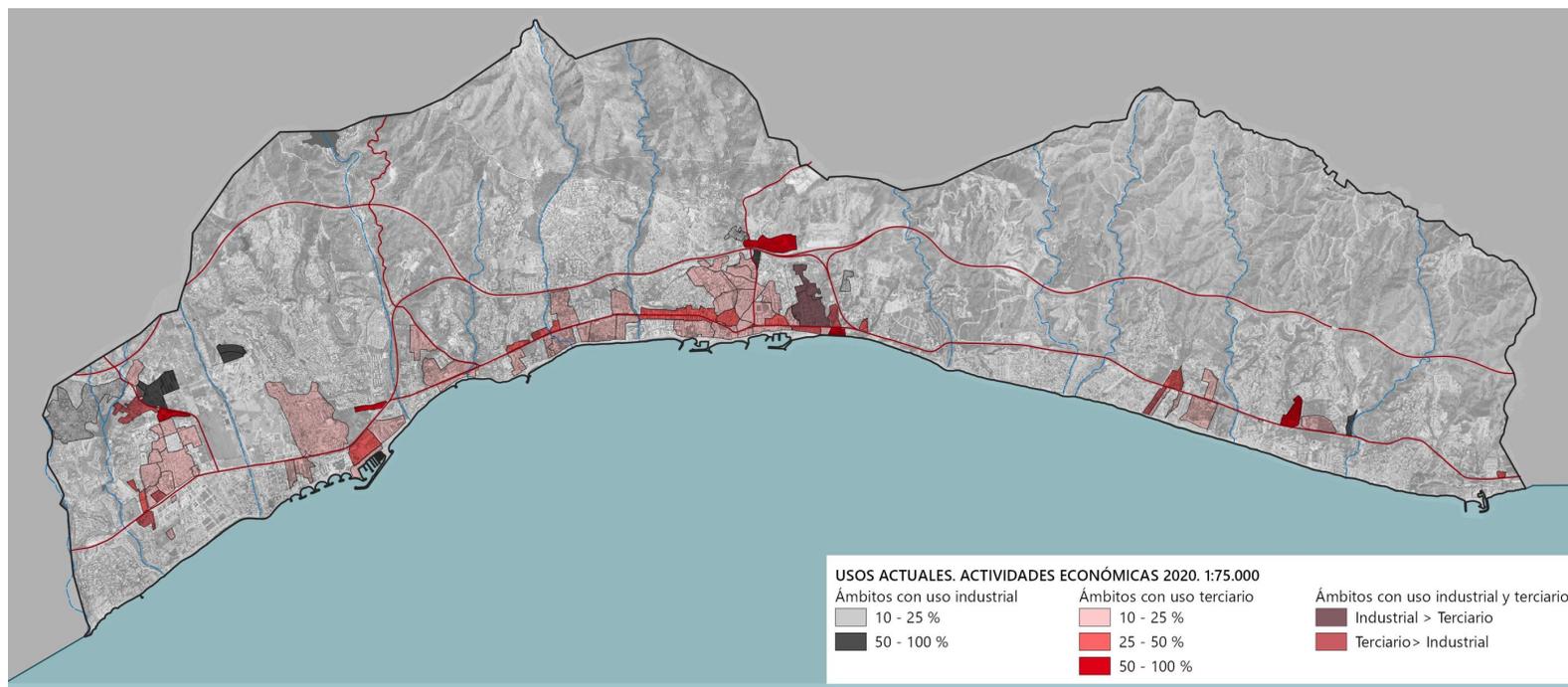
- En Marbella, en suelo urbano identificaba el Polígono de La Ermita y la zona de los concesionarios, que ya estaban en

ejecución con uso industrial, y uno nuevo que no se ha desarrollado en La Patera.

Para una etapa posterior, en suelo urbanizable no programado reservaba para el uso industrial los suelos al norte del polígono de La Ermita, y se tramitó una modificación del PGOU para

permitir las grandes superficies comerciales al norte de la AP-7, donde se construyó el centro comercial "La Cañada".

- En la zona este, Río Real, Alicate y Víbora, solamente reconoció un suelo urbano con uso industrial ya existente, en Elviria.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

En el plano adjunto "Usos actuales Actividades Económicas 2020" identificamos de los ámbitos delimitados que han servido de base para este análisis, aquellos que en la actualidad albergan al menos un 10% de usos industriales y/o terciarios en relación con el resto de usos existentes en dicha zona. Analizando igualmente por zonas geográficas la evolución de los previstos en el PGOU86 así como la situación actual:

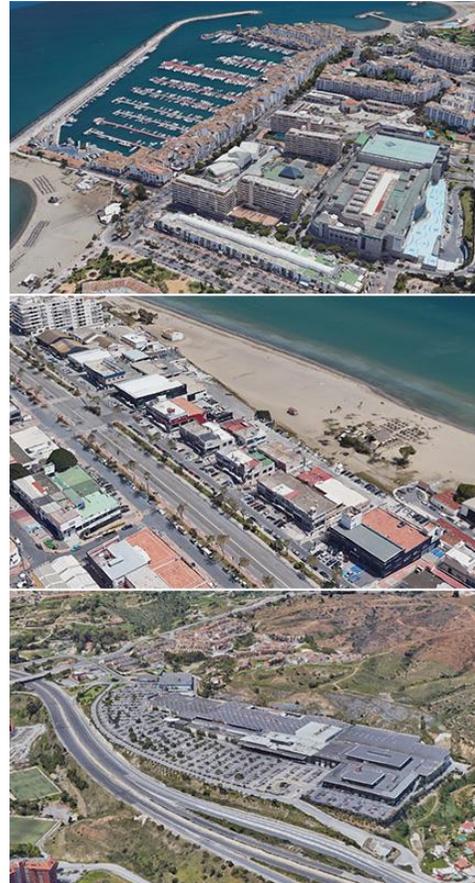
- En la zona de San Pedro, los polígonos industriales propuestos en el planeamiento vigente no están edificados al 100%, quedando un 30% del sector URP-SP-4.2 y un 65% del Polígono Industrial de El Salto por edificar. Por otra parte hay una concentración de almacenes, aperos... en la zona residencial-rural del Valle del Sol.

Los usos comerciales se concentran en el centro de San Pedro, así como en la parte sur de la carretera de Ronda. El sector URP-SP-5, que estaba previsto su uso comercial-industrial está ejecutado al 50 % con usos comerciales.

En la zona de El Ingenio y en el denominado PA-SP-20 conviven usos comerciales, industriales y residenciales.

- En Nueva Andalucía, el Polígono Industrial la Campana ha superado la edificabilidad permitida y para poder atender la demanda de suelo industrial en el año 2004 se amplió hacia el norte, ocupando suelos dotacionales en desarrollo del PGOU98 que no llegó a aprobarse.

Los usos comerciales se concentran en la Supermanzana B de Nueva Andalucía, en Puerto Banús y su entorno, donde se ubica



Zonas comerciales de Puerto Banús, La Ermita concesionarios y La Cañada



Polígonos industriales de San Pedro, La Campana y La Ermita.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

El Corte Inglés y la zona comercial Marina Banús, así como una pequeña zona al norte de la antigua CN-340 que alberga numerosos concesionarios y comercios.

- En Nagüeles se han ubicado los usos comerciales en el entorno de la carretera, tal y como estaba previsto, siendo prácticamente inexistentes en el resto del suelo residencial.

- En Marbella, los usos comerciales y las oficinas se concentran en la zona centro y en el eje de Ricardo Soriano, principal arteria de servicios. Al norte de la AP-7 se ubica el emblemático centro comercial "La Cañada".

Respecto a los usos industriales previstos en el PGOU86 para la primera etapa, no han sido suficientes para albergar la demanda y se han extendido al norte, en la zona reservada para este uso en una segunda etapa, aunque no han tramitado el correspondiente Plan de Sectorización.

Se observa una terciarización de la zona de los concesionarios, donde el uso terciario representa ya el 76% de los existentes, y el inicio del mismo proceso en el Polígono Industrial la Ermita, con un 13% de usos comerciales.

- La zona este, Rio Real, Alicate y Vibora, tal y como se ha visto en otros apartados es eminentemente residencial. En escasos ámbitos es significativo el uso comercial como en la zona de Pinomar, El Olivar, Andasol... en Alicate y en el cruce de la Avenida de España en la Vibora.

Y el uso industrial solamente se localiza en el PA-VB-5 previsto en Elviria en el PGOU86, que se encuentra ejecutado solamente al 55 % de su capacidad.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES.

3.3.1. Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.

El conjunto del sistema general de los suelos que el Plan destina al esparcimiento público de la población queda resumido en la siguiente tabla, con la superficie medida sobre la cartografía del PGOU.

Si actualizamos el cálculo que se realiza en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del estándar de Sistemas Generales de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, según la nueva superficie calculada, obtenemos un valor de 15,51 m2/habitante.

En este cálculo se han seguido los criterios establecidos en el documento de adaptación parcial, tanto en la estimación de la población de 242.772 habitantes, como en la no inclusión de los sistemas generales situados sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado, que no han sido obtenidos (SG-AL-19 y SG-AL-20).

En esta ratio está incluida la playa como parte del Sistema General de Espacios Libres, lo que podría distorsionar su valor. Si excluimos estos suelos, obtenemos una ratio de 11,50 m2/habitante. En cualquier caso, ambos valores están por encima de lo establecido en el artículo 10.1.A).c).1) de la LOUA.

Sistema general SG-AL-25 - playa

Del suelo destinado a Sistema General de Playas con el código SG-AL-25, la medición de la superficie topográfica del mismo arroja una superficie de 972.436 m². El contorno de dicho sistema general se ve afectado, al exterior en el frente de costa, tanto por la dinámica

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES

COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFIA PGOU m ²
SG-AL- 1	PLAZAS DE LA IGLESIA Y JOSÉ ROMERO EN AVDA. ORIENTAL	PJ	SP	10.987
SG-AL- 2	PARQUE CENTRAL	PJ	SP	82.355
SG-AL- 3	PARQUE MARQUEZ DEL DUERO	PJ	SP	73.503
SG-AL- 4	PARQUE DE LA BASILICA	PS	SP	15.544
SG-AL- 5	PARQUE DEL ACUEDUCTO	PJ	SP	17.594
SG-AL- 6	PARQUE DE LAS MEDRANAS	PJ	SP	105.337
SG-AL- 7	PARQUE DEL EMBALSE VIEJO	PS	NA	486.091
SG-AL- 8	PARQUE ARROYO DE LAS CAÑAS	PS	NA	19.564
SG-AL- 9	PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN	PJ	MB	26.029
SG-AL- 10	PARQUE ARROYO DE LAS REPRESAS	PJ	MB	49.857
SG-AL- 11	PARQUE MOLINO DE VIENTO	PJ	MB	9.943
SG-AL- 12	PARQUE ARROYO DE GUADALPIN	PJ	MB	23.545
SG-AL- 13	PLAZA DE LOS NARANJOS	PJ	MB	1.861
SG-AL- 14	PARQUE DEL CALVARIO	PJ	MB	64.050
SG-AL- 15	ALAMEDA DE MARBELLA	PJ	MB	16.478
SG-AL- 16	PARQUE ARROYO SEGUNDO	PJ	MB	18.744
SG-AL- 17	PARQUE PUERTO RICO	PS	MB	1.334.595
SG-AL- 18	PARQUE DEL PINAR	PS	RR	42.557
SG-AL- 19	PARQUE ARROYO DEL ALICATE	PS	AL	31.446
SG-AL- 20	PINAR DEL ALICATE	PJ	AL	51.908
SG-AL- 21	PARQUE DE LAS DUNAS	PS	VB	62.064
SG-AL- 22	PARQUE A. DE LA VÍBORA	PS	VB	36.149
SG-AL- 23	PARQUE ARTOLA	PS	VB	99.648
SG-AL- 24	DUNAS DE ARTOLA	PS	VB	196.732
SG-AL- 25	PLAYA	PS	TM	972.436
TOTAL				3.849.017
%				100.00

- PJ Parque y Jardín
- PS Parque Suburbano y de protección de la naturaleza.

del litoral como por la vigente delimitación del término municipal. Y al interior, tanto por los nuevos deslindes de la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (ZDPMT) de los expedientes posteriores, así como por la realidad física de los

suelos colindantes, algunos con calificación y ocupación regular, otros con ocupaciones irregulares.

Estas variaciones disminuyen la superficie del Sistema General de Playas, resultando una superficie de suelo destinada efectivamente

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



a Sistema General de 661.447 m², es decir que estas variaciones han supuesto la pérdida relativa de 310.989 m² lo cual es necesario realizar las siguientes consideraciones:

a) Relativas al límite del término municipal: En este apartado, la delimitación del término que recoge el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), en la actualidad se intersecta con el suelo del Sistema General previsto, debido a ello el suelo de este sistema, al quedar fuera del término, se ha computado como perdido, independientemente que esté dentro o no de la ribera (considerada línea cartográfica de cota cero), es decir, realidad física de playa. Por este concepto la pérdida del sistema se eleva a 169.534 m² de los cuales 53.817 m² se encuentran dentro de la línea de rivera con la realidad física de playa.

b) Relativas a la línea de ribera: La variación relacionada con este apartado, recoge la superficie del sistema general invadido por el agua debido al avance de la línea de ribera, suponiendo una pérdida del sistema de 113.959 m² adicionales a los citados en el apartado anterior, que a diferencia de estos, se encontraban dentro del término municipal.

c) Relativa a la ocupación, regular o no del Sistema General en su delimitación al interior: Se han contabilizado 24.987 m² del sistema general ocupados por usos no dotacionales, ya sean privados o viario público o no.

Finalmente, no todo el avance de la línea de ribera ha sido hacia el interior, en algunas partes de la costa de Marbella, es la playa la que ha ganado terreno al mar, por ello, se ha evaluado la superficie de suelo (playa) que, estando fuera del sistema general (SG-AL-25), posee la realidad física de playa. Esta superficie asciende a 417.521

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES										
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²					
					OR	L	CD	CV	DP	PR
SG-AL-4	PARQUE DE LA BASÍLICA	PS	SP	15.544	4.717	10.827				
SG-AL-7	PARQUE DEL EMBALSE VIEJO	PS	NA	486.091	486.091					
SG-AL-8	PARQUE ARROYO DE LAS CAÑAS	PS	NA	19.564		11.206			8.358	
SG-AL-17	PARQUE PUERTO RICO	PS	M8	1.334.595		1.334.595				
SG-AL-18	PARQUE DEL PINAR	PS	RR	42.557	42.557					
SG-AL-19	PARQUE ARROYO DEL ALICATE	PS	AL	31.446	2.932	26.409		2.104		
SG-AL-21	PARQUE DE LAS DUNAS	PS	VB	62.054	62.054					
SG-AL-22	PARQUE A. DE LA VIBORA	PS	VB	36.149	2.636	5.863		1.469	26.182	
SG-AL-23	PARQUE ARTOLA	PS	VB	99.648	13.893		10.463		75.292	
SG-AL-24	DUNAS DE ARTOLA	PS	VB	196.732	196.732					
SG-AL-25	PLAYA	PS	TM	972.436	681.447				310.989	
TOTAL				3.276.827	1.473.069	1.388.901	10.463	3.573	420.821	0
				%	44,68	42,13	0,32	0,11	12,76	0,00

- PJ Parque y Jardín
- PS Parque Suburbano y de protección de la naturaleza.
- OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
- L Suelo sin urbanizar/sin edificación
- CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el PGOU.
- CV Suelo dotacional destinado a viario
- DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
- PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual de los Parques Suburbanos (PS)

m² de los cuales 31.167 m² se encuentra fuera de la línea del término municipal considerada por lo que, de no actualizarse ésta, quedarían fuera de la potestad del plan para ordenarlos como playa.

.Con todos estos cálculos se determina que la realidad física del suelo que podría considerarse como playa, ascendería a 1.078.968 m² de suelo que incluirían los 661.447 m² de ocupación igual a la prevista y los 417.521 m² comentados anteriormente.



SG-AL-8



SG-AL-22



SG-AL-23

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Para analizar la situación urbanística actual de estos suelos habría que distinguir si se trata de un gran espacio suburbano o de una plaza, parque o jardín urbano.

Los grandes parques suburbanos y de protección de la naturaleza, caracterizados por la considerable extensión superficial que alcanzan y por estar situados fuera de los núcleos de población que, además, en algunos supuestos, se sitúan sobre suelos de alto valor ambiental, cuentan con una superficie total calificada, según medición realizada sobre la cartografía del nuevo Plan, de 3.296.827 m², de los que el 86,81 % se encuentra destinada a este uso o libre de edificación y/o urbanización.

Sin embargo, habría que destacar que algunos de estos espacios aún no han sido obtenidos, o al menos no figuran en el Inventario General Consolidado de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Marbella como es el caso del SG-AL-4 (Parque de la Basílica), del SG-AL-19 (Parque Arroyo del Alicate), del SG-AL-20 (Pinar del Alicate) o del SG-AL-21 (Parque de las Dunas), mientras que del SG-AL-17 (Parque de Puerto Rico), tan sólo figura una parte.

Además habrían sido destinados a un uso lucrativo una parte el SG-AL-8 (Parque del Arroyo de las Cañas) y el SG-AL-22 (Parque del Arroyo de la Víbora), considerados parques litorales, situados junto a la playa así como una gran parte del SG-AL-23 (Parque de Artola).

Las plazas, parques y jardines urbanos (PJ) caracterizados por su estrecha vinculación con la edificación circundante y su carácter de elementos estructurales de la trama urbana de la ciudad cuentan con una superficie total calificada, medida sobre la cartografía del PGOU de 552.190 m², de la que el 63,25 % se encuentra destinada

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-AL-1	PLAZAS DE LA IGLESIA Y JOSÉ ROMERO EN AVDA. ORIENTAL	PJ	SP	10.987	4.362				6.217	408	
SG-AL-2	PARQUE GENERAL	PJ	SP	82.356	61.302				20.853		
SG-AL-3	PARQUE MARQUEZ DEL DUERO	PJ	SP	73.503	30.154				29.720	13.628	
SG-AL-5	PARQUE DEL ACUEDUCTO	PJ	SP	17.594		12.293		3.482	1.820		
SG-AL-6	PARQUE DE LAS MEDRANAS	PJ	SP	105.337		42.347		53.676	6.215		3.099
SG-AL-7	PARQUE DE LA CONSTITUCIÓN	PJ	MB	26.029	23.286				2.743		
SG-AL-10	PARQUE ARROYO DE LAS REFRÉSAS	PJ	MB	49.857	36.293			4.817	8.747		
SG-AL-11	PARQUE MOLINO DE VIENTO	PJ	MB	9.943						9.943	
SG-AL-12	PARQUE ARROYO DE GUADALPIN	PJ	MB	23.545		23.545					
SG-AL-13	PLAZA DE LOS NARANJOS	PJ	MB	1.861	1.861						
SG-AL-14	PARQUE DEL CALVARIO	PJ	MB	64.090	49.265	3.372		3.120		8.294	
SG-AL-15	ALAMEDA DE MARBELLA	PJ	MB	14.476	12.642			1.084	2.750		
SG-AL-16	PARQUE ARROYO SEGUNDO	PJ	MB	18.744	869					17.875	
SG-AL-20	PINAR DEL ALICATE	PJ	AL	51.908	47.448					4.460	
				TOTAL	552.190	267.480	81.554	48.921	76.325	54.699	3.099
				%	48,48	14,77	12,48	13,82	9,89	0,56	

- PJ Parque y Jardín
- PS Parque Suburbano y de protección de la naturaleza.
- OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
- L Suelo sin urbanizar/sin edificación
- CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el PGOU.
- CV Suelo dotacional destinado a vivienda
- DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
- PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual de los Parques y Jardines Urbanos (PJ).



SG-AL-3



SG-AL-16

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

a este uso libre de edificación o urbanización, mientras que casi el 14 % de esta superficie forma parte de la red viaria del municipio.

Al igual que ocurre con los parques suburbanos, algunos de los elementos integrantes de este Sistema General se han destinado total o parcialmente a un uso lucrativo como es el caso del SG-AL-3 (Parque Marqués del Duero), SG-AL-11 (Parque Molino de Viento) y del SG-AL-16 (Parque Arroyo Segundo), todos ellos caracterizados por su situación junto a la playa. Otros, como el SG-AL-6 (Parque de Las Medranas), en San Pedro Alcántara, en su mayor parte está siendo utilizado como campo de golf.

En relación a la configuración de estos elementos estructurales, varias son las consideraciones que habría que realizar.

En primer lugar nos encontramos con una serie de elementos aislados como son los grandes parques de montaña, situados al norte del término municipal, pequeños corredores fluviales que no incluyen la totalidad de los numerosos cauces existentes y por último los parques litorales, algunos de ellos ocupados por usos residenciales.

Todos estos elementos ocupan de manera dispersa el territorio sin que exista una interconexión entre ellos para que realmente funcionen como un elemento vertebrador y estructurante del municipio.

Se echa en falta que el Plan existente no haya utilizado los numerosos cauces fluviales que discurren por el término municipal, concibiéndolos como auténticos corredores ecológicos que sirvan de interconexión entre elementos en sentido Norte-Sur, desde los espacios forestales de montaña hasta la playa.

De igual modo, también destaca por su ausencia la existencia de estos corredores en sentido Este-Oeste, utilizando, por ejemplo, la red de caminos rurales existente que el Plan no identifica y que en la planificación actual deben ser considerados como elementos prioritarios, protagonistas de una movilidad sostenible, elementos esenciales para potenciar no sólo el uso agrario sino también el disfrute de las actividades de ocio y esparcimiento que pueden desarrollarse en el medio rural.

En relación a los parques urbanos existentes encontramos también una amplia diversidad en cuanto a su funcionalidad y morfología, algunos de ellos como el Parque Central en San Pedro Alcántara o la Alameda de Marbella aparecen como elementos marginales de la red viaria, otros como la Plaza de la Iglesia en San Pedro Alcántara o la Plaza de los Naranjos en Marbella son espacios diseñados bajo un ortodoxo estilo de "plaza salón".

Frente a estos parques aparecen otros, más desligados de la trama urbana como el Parque de la Constitución o el Parque del Arroyo de las Represas en Marbella que se conciben como auténticas zonas de ocio y esparcimiento que albergan, además, elementos complementarios como son auditorios, museos o instalaciones deportivas.

Otros elementos como el Parque Arroyo de Guadalpín, en Marbella, o el Pinar del Alicate son espacios que carecen de elementos de urbanización, donde se potencia la conservación de sus valores naturales.

Por último tenemos algunos elementos como el Parque del Acueducto (junto al polideportivo Elena Benítez en San Pedro Alcántara) que aparecen como elementos residuales sin un uso específico.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

3.3.2. Sistema General de Equipamiento comunitario

El conjunto de suelos que el Plan califica como Sistema General de Equipamiento Comunitario, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asistencial o social, así como su estado actual, quedan resumidos en la siguiente tabla, con la superficie medida sobre la cartografía del PGOU.

Todos estos equipamientos están ubicados a lo largo del término municipal, localizados fundamentalmente en los núcleos urbanos (aunque con una mayor concentración en los de San Pedro Alcántara y Marbella) y algunos otros, situados en una posición más periférica ya que su fin es el de satisfacer las necesidades generales del municipio, tales como el nuevo cementerio previsto para Marbella o el Instituto Politécnico. Además, el Plan prevé algunos de estos equipamientos, de carácter social o administrativo, en las zonas para las que está prevista su consolidación como núcleos urbanos secundarios (zona entre los arroyos Alicate y Real de Zaragoza).

Del total de los suelos destinados a equipamiento comunitario, el 54,59 % están ocupados y destinados al uso para el que han sido calificados mientras que el 17,08 % también están ocupados pero destinados a un uso dotacional distinto al calificado, el 15,96 % son parcelas libres de edificación o que forman parte de la red viaria mientras que el 12,37 % restante han sido destinadas a un uso lucrativo.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-E-1	AYUNTAMIENTO	I	SP	180	180						
SG-E-3	CUARTEL G. CIVIL	I	SP	928							
SG-E-4	MERCADO	I	SP	1.724	1.013				782	398	
SG-E-5	NUÉVO MERCADO	I	SP	3.758		3.758					
SG-E-6	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	SP	2.827	2.257						
SG-E-7	INSTITUTO EL ARQUILLO	E	SP	32.910	27.750		733	1.275		3.152	
SG-E-8	AMBULATORIO	S	SP	4.515	4.515						
SG-E-9	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA	D	SP	34.580	26.618	1.706			301	5.955	
SG-E-9-bis	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA II	D	SP	7.278		7.278					
SG-E-11	CLUB MARTIMO	D	SP	5.479				5.479			
SG-E-12	SERVICIO OPERATIVO SAN PEDRO	I	SP	9.957		9.957					
SG-E-13	PARQUE DEPORTIVO Y SOCIO CULTURAL	D	NA	38.493		21.678		6.775	10.039		
SG-E-14	CENTRO MULTIPLE MUNICIPAL EL ANGEL	C/E	NA	67.034		4.998		33.737	8.194	17.029	
SG-E-15	CUARTEL G. CIVIL EL ANCON	I	NG	2.282	2.282					3.079	
SG-E-16	CENTRO CULTURAL MAGÜELES	C	NG	41.582			3.831		37.751		
SG-E-17	INSTITUTO POLITÉCNICO	E	NG	12.199	9.497			2.210		476	
SG-E-18	PABELLON FERRAL	C	NG	23.124	10.171			4.851	2.555	5.547	
SG-E-19	AYUNTAMIENTO	I	MB	1.635	1.635						
SG-E-20	CASA DE JUZGADOS	I	MB	2.161	2.161						
SG-E-21	INSTITUTO SIERRA BLANCA	E	MB	10.042	10.042						
SG-E-22	INSTITUTO II	E	MB	0							
SG-E-23	CUARTEL G. CIVIL MARBELLA	I	MB	3.850	3.850						
SG-E-24	POLICIA NACIONAL	I	MB	1.865	1.865						
SG-E-25	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	MB	12.582	10.743	954			884		
SG-E-26	MERCADOS	I	MB	2.014	5.538				456	1.009	
SG-E-27	POLIDEPORTIVO PAGO CANTOS	D	MB	18.549	17.964		585				
SG-E-28	PARQUE DEPORTIVO VIGIL DE QUIÑONES	D/C	MB	41.625	41.695						
SG-E-29	POLIDEPORTIVO COBLEN	D	MB	42.804	42.805						
SG-E-30	ALBERGUE VIRGEN DE AFRICA	C	MB	15.235	15.235						
SG-E-31	CORREOS	I	MB	1.024	481			545			
SG-E-32	CENTRO DE EDUCACION ESPECIAL	E	MB	6.099	5.099						
SG-E-34	CENTRO DE F.P. LAS ALBARRAS	E	MB	9.000	8.112				897		
SG-E-35	EDIFICIO DE USOS MULTIPLES	E	MB	728	380					348	
SG-E-36	AMBULATORIO LAS ALBARRAS	S	MB	1.611	1.211						
SG-E-37	AMBULATORIO CENTRAL	S	MB	672	672						
SG-E-38	SERVICIOS OPERATIVOS	I	MB	360	360						
SG-E-39	CENTRO CULTURAL TRAPICHE	C	MB	11.529	11.529						
SG-E-40	NUÉVO CEMENTERIO	I	MB	69.414		38.314	31.100				
SG-E-41	HOSPITAL COMARCAL	S	RR	62.644	51.164			5.306			
SG-E-42	CIUDAD DEL TIEMPO LIBRE	C/E	AL	298.293	215.195		43.195				
SG-E-43	CUARTEL G. CIVIL LAS DUNAS	I	AL	10.943		10.943					
SG-E-44	CENTRO EDUCATIVO-CULTURAL ZONA ORIENTAL	E/C	AL	26.850	15.989			9.861			
SG-E-45	CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL	I	AL	10.001		10.001					
SG-E-46	CENTRO DE SERVICIOS MANCOMUNIDAD	I	AL	2.513	2.129				383		
SG-E-47	SIN DENOMINACIÓN	RR		94.005			47.635		3.129	41.114	
SG-E-48	PARCELA C/CIUDA A LA GUARDIA CIVIL	I	SP	3.355			1.953		1.402		
SG-E-49	SIN DENOMINACIÓN	I	MB	529	391.849				130.251	49	
				TOTAL	1.017.379	555.381	125.623	173.787	36.490	119.192	6.707
				%	100,00	54,59	12,35	17,08	3,61	11,72	0,66

E Educativo
S Sanitario
C Cultural
I Institucional
D Deportivo

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
L Suelo sin urbanizar/sin edificación
CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
CV Suelo dotacional destinado a viario
DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
PR Suelo dotacional público destinado a un uso privado

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario (SG-E)

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Si el análisis lo hacemos en relación al uso pormenorizado, el PGOU prevé un total de seis parcelas para la implantación de grandes centros culturales destinados a albergar bibliotecas, museos, salas de exposiciones o palacios de exposiciones y congresos.

Estos espacios están estratégicamente ubicados a lo largo del término municipal: en Nagüeles (Centro Cultural de Nagüeles y el Pabellón Ferial), Marbella (Albergue Virgen de África y Centro Cultural Trapiche), Alicate (Ciudad del Tiempo Libre) y en Nueva Andalucía (Centro Múltiple Municipal "El Ángel").

Sin embargo de estos equipamientos nos encontramos con dos (Centro Cultural Nagüeles y una gran parte del Centro Múltiple Municipal "El Ángel") cuyo destino final es un uso lucrativo, mientras que el resto del suelo se encuentra edificado y destinado al uso previsto en el Plan.

En relación al sistema general de equipamiento de carácter institucional, que el Plan destina a albergar las actividades propias de la administración pública, incluyendo la protección ciudadana (bomberos, guardia civil, etc.), el PGOU califica un total de 21 ámbitos.

De estos suelos habría que destacar que algo más del 48 % están libres de edificación, por lo que no están siendo destinados a un uso concreto mientras que tan sólo el 26% del suelo está siendo utilizado para el uso institucional previsto. Por otra parte, sobre los suelos calificados para el nuevo cementerio en Marbella actualmente se ubica un centro de servicios operativos municipal.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CULTURAL/SOCIAL											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-E-16	CENTRO CULTURAL NAGÜELES	C	NG	41.582				3.831		37.751	
SG-E-18	PABELLÓN FERIAL	C	NG	23.124	10.171			4.851	2.555	3.547	
SG-E-30	ALBERGUE VIRGEN DE ÁFRICA	C	MB	15.235	15.235						
SG-E-39	CENTRO CULTURAL TRAPICHE	C	MB	11.562	11.562						
SG-E-42	CIUDAD DEL TIEMPO LIBRE	C	AL	258.299	215.105			43.195			
SG-E-14	CENTRO MÚLTIPLE MUNICIPAL "EL ÁNGEL"	C/E	NA	67.036			4.998	337.97	8.194	17.029 3.079	
				TOTAL	416.838	252.073	4.998	85.413	10.749	60.327	3.079
				%	100,00	60,47	1,20	20,34	2,58	14,42	0,74

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
 L Suelo sin urbanizar/sin edificación
 CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
 CV Suelo dotacional destinado a viario
 DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
 PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario Cultural/Social

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INSTITUCIONAL											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-E-1	AYUNTAMIENTO	I	SP	180	180						
SG-E-3	CUARTEL G. CIVIL	I	SP	398						398	
SG-E-4	MERCADO	I	SP	1.794	1.013				782		
SG-E-5	NUUEVO MERCADO	I	SP	3.758		3.758					
SG-E-6	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	SP	7.257	7.257						
SG-E-12	SERVICIO OPERATIVO SAN PEDRO	I	SP	9.957				9.957			
SG-E-15	CUARTEL G. CIVIL EL ANCON	I	NG	2.282							
SG-E-19	AYUNTAMIENTO	I	MB	1.535							
SG-E-20	CASA DE JUZGADOS	I	MB	2.161							
SG-E-23	CUARTEL G. CIVIL MARBELLA	I	MB	3.850							
SG-E-24	POLICIA NACIONAL	I	MB	1.865							
SG-E-25	CEMENTERIO Y AMPLIACIÓN	I	MB	12.282	10.743		954		864		
SG-E-26	MERCADOS	I	MB	7.014				545	450	1.009	
SG-E-31	CORREOS	I	MB	1.026							
SG-E-38	SERVICIOS OPERATIVOS	I	MB	369	369						
SG-E-40	NUUEVO CEMENTERIO	I	MB	49.414							
SG-E-43	CUARTEL G. CIVIL LAS DUNAS	I	AL	10.943		38.314	31.100				
SG-E-45	CENTRO ADMINISTRATIVO ZONA ORIENTAL	I	AL	10.001		10.001					
SG-E-46	CENTRO DE SERVICIOS MANO COMUNIDAD	I	AL	2.113		2.129					
SG-E-48	PARCELA CEDIDA A LA GUARDIA CIVIL	I	SP	4.355				1.953	1.402		
SG-E-49	SIN DENOMINACIÓN	I	MB	522	391.849				130.25149		
				TOTAL	152.777	39.799	73.928	33.998	4.048	1.407	0
				%	100,00	26,05	48,32	21,99	2,65	0,92	0,00

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
 L Suelo sin urbanizar/sin edificación
 CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
 CV Suelo dotacional destinado a viario
 DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
 PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario Institucional

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Cabe destacar que el gran centro administrativo y de servicios planificado para la zona de Alicate, en previsión de la consolidación de esta zona como núcleo secundario, no se ha ejecutado.

Cuatro son los ámbitos que el Plan destina a la **asistencia sanitaria**, uno en San Pedro Alcántara, para albergar el ambulatorio, dos en Marbella, también para este tipo de instalaciones y por último los suelos sobre los que se ha construido el Hospital Comarcal de la Costa del Sol.

Todos estos espacios se encuentran edificados y destinados al uso para el que han sido calificados.

En cuanto a los suelos calificados como sistema general de equipamiento comunitario **deportivo**, el Plan prevé tres espacios en San Pedro Alcántara (Parque Deportivo Fuente Nueva I, Fuente Nueva II y el Club Marítimo) de los que se ha ocupado el primero, con las instalaciones correspondientes al Polideportivo Elena Benítez, el segundo de estos espacios se encuentra libre de edificación mientras que el tercero está destinado a parques y jardines (además de la playa). En Nagüeles el Plan preveía un gran parque deportivo y sociocultural, que no ha sido ejecutado y cuyo suelo en parte se ha destinado a un uso lucrativo; en Marbella el Plan prevé tres ámbitos para la práctica deportiva, todos ellos ocupados y destinados al fin previsto: el denominado "Polideportivo Paco Cantos", el "Polideportivo Carretera de Ojén" (donde se emplaza actualmente el Estadio Municipal de Marbella y el Polideportivo Antonio Serrano Lima) y el "Parque Deportivo Vigil de Quiñones".

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SANITARIO										
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL					
					OR	L	CD	CV	DP	PR
SG-E-8	AMBULATORIO	S	SP	4.515	4.515					
SG-E-36	AMBULATORIO LAS ALBARIZAS	S	MB	1.611	1.611					
SG-E-37	AMBULATORIO CENTRAL	S	MB	672	672					
SG-E-41	HOSPITAL COMARCAL	S	RR	62.644	51.164	6.174			5.306	
TOTAL				69.442	57.962	6.174	0	5.306	0	0
				190,00	83,47	8,89	0,00	7,64	0,00	0,00

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
 L Suelo sin urbanizar/sin edificación.
 CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
 CV Suelo dotacional destinado a viario
 DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
 PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario Sanitario

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO										
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL					
					OR	L	CD	CV	DP	PR
SG-E-9	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA	D	SP	34.580	26.618	1.706			301	5.955
SG-E-9-bis	PARQUE DEPORTIVO FUENTENUEVA II	D	SP	7.278		7.278				
SG-E-11	CLUB MARÍTIMO	D	SP	5.479			5.479			
SG-E-13	PARQUE DEPORTIVO Y SOCIO CULTURAL	D	NA	38.493		21.678			6.775	10.039
SG-E-27	POLIDEPORTIVO PACO CANTOS	D	MB	18.549	17.964			585		
SG-E-29	POLIDEPORTIVO C/ OJÉN	D	MB	42.406	42.406					
SG-E-28	PARQUE DEPORTIVO VIGIL DE QUIÑONES	D/C	MB	41.695	41.695					
TOTAL				188.480	128.683	30.642	6.064	7.076	15.994	0
				100,00	68,27	16,27	3,22	3,75	8,49	0,00

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
 L Suelo sin urbanizar/sin edificación.
 CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
 CV Suelo dotacional destinado a viario
 DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
 PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario Deportivo

Del estado actual de los suelos calificados para el uso deportivo habría que destacar que más del 15% de la superficie original ordenada se encuentra sin edificar y, por tanto, sin destinar al fin previsto.

En cuanto al sistema general de equipamiento comunitario **educativo**, el Plan identificaba ocho ámbitos destinados a las

actividades de formación en sus diferentes niveles, si bien uno de ellos, el denominado "Instituto II" no aparece grafiado en los planos de ordenación. El primero de estos suelos se localiza en San Pedro Alcántara, bajo la denominación "Instituto El Arquillo" y actualmente alberga las instalaciones del Colegio Miguel Hernández y del Instituto de Educación Secundaria Salduba; en Nagüeles se sitúa el "Instituto Politécnico", (hoy Instituto de

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Educación Secundaria Guadalpín); en Marbella, además del citado "Instituto II", nos encontramos con el "Instituto Sierra Blanca" (que alberga las instalaciones del Instituto de Educación Secundaria con el mismo nombre), un "Centro de Educación Especial" (actual Colegio Público Juan Ramón Jiménez), el "Centro de FP. Las Albarizas" (Colegio Público Las Albarizas) y el denominado "Edificio de usos múltiples", situado en el casco histórico de Marbella y del que una parte se ha destinado a usos lucrativos; por último en la zona de Alicante se localiza un ámbito, denominado "Centro Educativo-Cultural de la Zona Oriental", ocupado en parte por las instalaciones del Instituto de Educación Secundaria Dunas de las Chapas y las de una escuela de educación infantil).

Como se observa en el cuadro anterior, más del 80% de estos suelos están ocupados y destinados al uso previsto en el Plan mientras que aproximadamente el 10% de la superficie se encuentra sin edificar.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO										
COD. ADP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²					
					OR	L	CD	CV	DP	PR
SG-E- 7	INSTITUTO EL ARQUILLO	E	SP	32.910	27.750		733	1.275		3.152
SG-E- 17	INSTITUTO POLITÉCNICO	E	NG	12.199	9.497		17	2.210		476
SG-E- 21	INSTITUTO SIERRA BLANCA	E	MB	10.042	10.042					
SG-E- 22	INSTITUTO II	E	MB	0						
SG-E- 32	CENTRO DE EDUCACIÓN ESPECIAL	E	MB	5.099	5.099					
SG-E- 34	CENTRO DE F.P. LAS ALBARIZAS	E	MB	9.009	8.112				897	
SG-E- 35	EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES	E	MB	728	380					348
SG-E- 44	CENTRO EDUCATIVO-CULTURAL ZONA ORIENTAL	E/C	AL	25.850	15.989	9.861				
TOTAL				95.837	76.868	9.861	750	4.382	348	3.628
%				100,00	80,21	10,28	0,78	4,57	0,36	3,79

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
 L Suelo sin urbanizar/sin edificación
 CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
 CV Suelo dotacional destinado a viario
 DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
 PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Equipamiento Comunitario Educativo

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



3.3.3. Sistema General de Infraestructuras de Servicio.

El Plan identifica una serie de suelos como parte integrante de las infraestructuras de servicios destinadas al abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, a las que habría que añadir las tres subestaciones eléctricas, construidas con posterioridad a la aprobación del Plan y que el documento de adaptación parcial incluye como proyectos aprobados cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente.

Algunos de estos suelos no aparecen identificados en la documentación gráfica del Plan mientras que la relación de aquellos otros que cuentan con una referencia geográfica, así como su estado actual, quedan resumidos en la siguiente tabla, con la superficie medida sobre la cartografía del PGOU.

Habría que tener en cuenta, no obstante, que el Plan define gráficamente este sistema general según unos esquemas de ordenación, determinando su trazado de modo aproximado, correspondiendo a los servicios municipales la determinación del desarrollo concreto de cada una de estas redes.

De ahí que algunos de estos suelos (fundamentalmente los destinados a depósitos de abastecimiento) se encuentran sin ningún tipo de instalación al haberse construido el depósito en un emplazamiento distinto.

De los suelos destinados a grandes infraestructuras habría que destacar el ámbito previsto para la estación depuradora de saneamiento integral del sector Marbella (SG-I-9.5), cuyo suelo se ha destinado a un uso lucrativo.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFÍA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-I-1	PRESA Y EMBALSE DE LA CONCEPCIÓN	A	AN	107.734	107.734						
SG-I-3	ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE RÍO VERDE	A	NG	44.785	44.785						
SG-I-7.1	DEPÓSITO ISTAN 1	A	NG	583	583						
SG-I-7.2	DEPÓSITO ISTAN 2	A	NG	762		762					
SG-I-7.4	DEPÓSITO LAS BRISAS	A	NG	2.471		914			503	1.054	
SG-I-7.5	DEPÓSITO VBILLO 1	A	MB	530	530						
SG-I-7.8	DEPÓSITO MOLINILLO 1	A	MB	8.267	3.542		1.381			3.345	
SG-I-7.11	DEPÓSITO ARROYO SEGUNDO	A	RR	1.871		1.871					
SG-I-7.12	DEPÓSITO ARGULLO BAJO	A	SP	1.389	1.143			246			
SG-I-7.13	DEPÓSITO ARGULLO ALTO-1	A	SP	168	168						
SG-I-7.14	DEPÓSITO ARGULLO ALTO-2	A	SP	311	311						
SG-I-7.15	DEPÓSITO ARGULLO ALTO-3	A	SP	299				299			
SG-I-7.16	DEPÓSITO ARGULLO ALTO-4	A	SP	1.051				1.051			
SG-I-7.17	DEPÓSITO EL SALTO 1	A	SP	326	326						
SG-I-7.18	DEPÓSITO EL SALTO 2	A	SP	362		362					
SG-I-9.3	ESTACIÓN DE IMPULSIÓN SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR MARBELLA	S	MB	349	349						
SG-I-9.5	ESTACIÓN DEPURADORA SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR MARBELLA	S	MB	23.360					23.360		
SG-I-9.9	ESTACIÓN DEPURADORA SANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR ARROYO VIBORA	S	VB	65.473	65.473						
SG-I-11	VERTEDERO DE BASURAS	V	RR	37.766		37.766					
SG-I-15	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA ELVIRIA	E	VB	1.909	1.909						
SG-I-16	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA DE MARBELLA	E	MB	6.096	6.096						
SG-I-17	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA NUEVA ANDALUCÍA	E	AN	709					709		
SG-I-19	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NUEVA ANDALUCÍA	E	AN	1.704	1.704						
SG-I-20	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COSTASOL	E	RR	5.608	5.608						
SG-I-21	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DECOSOL	E	NG	895	895						
TOTAL				314.779	241.168	41.475	2.974	503	28.468	0	
				%	100,00	76,61	13,24	0,95	0,16	9,04	0,00

- A Abastecimiento de agua
- S Saneamiento
- V Eliminación de residuos sólidos
- E Abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público

- OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
- L Suelo sin urbanizar/sin edificación
- CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el PGOU.
- CV Suelo dotacional destinado a viario
- DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
- PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

Situación actual del Sistema General de Infraestructuras de Servicio

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



3.3.4. El sistema general de comunicaciones y viario

Situación actual de los Sistemas Generales de Comunicaciones y Viario

La situación de los Sistemas Generales de Viario y Comunicaciones que define el PGOU 86, se describe en el siguiente cuadro resumen, en donde se indica una síntesis de su estado actual y de propuesta de avance para la revisión del nuevo PGOU de Marbella:

CODIGO/ TIPO	DENOMINACIÓN PGOU 86	SUP. M2 PGOU 86 ACTUAL	SITUACIÓN ACTUAL PGOU 86	PROYECTA DE AVANCE
SG-C-1 V	CARRETERA NACIONAL CN-340 (Actual + Ordenación Integral)	191.168	Ejecutado. Terrenos de la antigua N-340 y actual trazado de la A-7 (SG-C-23) y tramo urbano cesido.	Mantener y Redenominar Tramo Urbano
SG-C-2 V	VARIANTE CN-340	449.840	Ejecutado Parcialmente. Se corresponde con parte del trazado de la actual A-7. No discurre en la zona de Nueva Andalucía y San Pedro por donde se había hecho la reserva de terrenos, encontrándose actualmente los mismos parcialmente ocupados por urbanizaciones, tanto en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable como Suelo No Urbanizable	Mantener actual trazado A-7 y Redenominar. Eliminar reserva de terrenos no ejecutados ni afectos por la actual A-7. Reajuste de superficies del Sistema General
SG-C-3 V	CIRCUNVALACION DE MARBELLA	73.269	Ejecutado. Trazado Ronda de Circunvalación Interior. Vía Urbana Primaria	Mantener y redenominar
SG-C-4 V	TRAVESIA CARRETERA DE RONDA	12.725	Ejecutado. Travesía Urbana en San Pedro de la A-397 hoy desafectada como Vía Urbana Red Principal	Mantener y Redenominar tramo urbano desafectado
SG-C-5 V	VARIANTE CARRETERA RONDA - SAN PEDRO	72.065	Ejecutado. Variante de la A-397 perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía sobre el Este del Núcleo Urbano de San Pedro, tramo entre A-7 y A-7	Mantener y propone r reserva terrenos para desdoblamiento y tratamiento urbano
SG-C-6 V	CARRETERA A ESTEPONA	59.496	No Ejecutado, y cuya reserva de terrenos se encuentran parcialmente ocupados por edificaciones en Suelo Urbano al Norte de San Pedro y otros Sistemas Viales.	Eliminar terrenos ocupados y evaluar alternativas de trazado y de continuidad sobre suelos disponibles
SG-C-7 V	CARRETERA DE ISÁN	127.254	Ejecutado. Trazado actual de la carretera A-7176 perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía	Mantener y reajustar puntualmente su trazado real a actual. Dar tratamiento urbano al tramo entre N-340 y A-7, y completar enlace.
SG-C-8 V	CARRETERA DE OJÉN	62.074	Ejecutado. Trazado actual de la carretera A-355 perteneciente a la Red de Carreteras de Andalucía.	Mantener tramo actual de A-355 y reajustar

A los anteriores Sistemas Generales de Viario y Comunicaciones, se incorporaron como Sistemas Generales sobrevenidos, y que se recogieron en la EAP-LOUA, el desdoblamiento de la antigua CN-340 con una nueva superficie ejecutada de 618.232 m2 (hoy A-7 y actual SG-C-23)

			cuyo tramo urbano entre el enlace del C.C. La Cañada y la Avda. Severo Ochoa ha sido desafectado como Vía Urbana de la Red Principal	puntualmente su trazado real actual. Redenominar tramo urbano municipal
SG-C-9 V	AVENIDA ORIENTAL	29.764	Ejecutado. Vialidad Urbana perteneciente a la red principal	Mantener
SG-C-10 V	CALLE MAIN'KE	30.076	Ejecutado. Vialidad Urbana perteneciente a la red principal	Mantener
SG-C-11 V	CORDEL BENAHAVÍS - OJÉN	238.349	Vía Pecuaría convertida en parte del trazado en vialidad urbana discurriendo la mayor parte del trazado en suelos urbanos y ocupada por edificaciones. Cuenta con algunos tramos deslindados.	Proponer desafectación en tramos de Suelo Urbano actual y alternativas de trazado en SNUEP
SG-C-12 V	VEREDA DEL PUENTE DE RONDA	53.003	Vía Pecuaría no afectada ni ocupada que discurre la mayor parte de su trazado por Suelo No Urbanizable	Mantener y proponer deslinde
SG-C-13 C	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE SAN PEDRO	7.295	No Ejecutado. Parcela de Suelo Urbano Consolidado edificada de uso Residencial	Evaluar y Reubicar Nueva Estación
SG-C-14 C	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE MARBELLA	6.006	No Ejecutado. Parcela de Suelo Urbano Consolidado parcialmente edificada y ocupada de uso Residencial y Vialidad Municipal.	Ubicar Nueva Estación a su posición actual
SG-C-15 C	ESTACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE CARGA	6.123	No Ejecutado. Parcela de Suelo Urbano Consolidado edificada de uso Industrial.	Evaluar y, en su caso, Reubicar Nueva Estación
SG-C-16 C	PUERTO BANÚS	56.878	Ejecutado. Se mantiene igual	Mantener
SG-C-17 C	PUERTO DEPORTIVO MARBELLA	36.576	Ejecutado. Se mantiene igual	Mantener
SG-C-18 C	PUERTO PESQUERO	57.077	Ejecutado. Se mantiene igual	Mantener y valorar ampliación
SG-C-19 C	PUERTO CABOPINO	18.554	Ejecutado. Se mantiene igual	Mantener
SG-C-20 V	PASEO MARÍTIMO MARBELLA	-	Espacio que se incluye dentro del actual DPMT y SG-Al-25 (Playas)	Mantener y Reasignar
SG-C-21 V	PASEO MARÍTIMO SAN PEDRO	-	Espacio que se incluye dentro del actual DPMT y SG-Al-25 (Playas)	Mantener y Reasignar
SG-C-22 V	AUTOVÍA ORIENTAL (MIAS MARBELLA CASCO URBANO)	2.323.492	Ejecutado Parcialmente. Coincide con una franja de 125 m ancho de terrenos reservados entonces para una futura autopista y ocupados parcialmente por la ejecución de la actual AP-7 (SG-C-24), incluyendo conector (no ejecutado) con la A-7 en la zona de Los Monteros. No se ha ocupado el tramo reservado al norte de Marbella.	Mantener con el trazado actual y proponer reubicar nuevo enlace y conector actual más próximo al Hospital Costa del Sol

a vez descontada la superficie desafectada de dicha vía en su tramo urbano. En dicho Sistema se incluye ya el soterramiento de la A-7 a su paso por San Pedro, y que define actualmente un nuevo trazado que recupera en superficie el espacio público de la trama urbana convertido hoy día en un gran bulevar. Asimismo, se ha incorporado el nuevo trazado que discurre por el término municipal de los tramos oriental y occidental de la Autopista de Peaje AP-7, definiéndose actualmente en la adaptación del PGOU 86 como SG-C-24 con una superficie real de 2.618.580 m2. Tal y como se ha indicado en el cuadro anterior dicho sistema mantiene la reserva de terrenos al norte del núcleo urbano de Marbella.

Además de los Sistemas Generales de Comunicaciones anteriores, en el PGOU 86 se definen el Sistema General Viario, conforme al Art-69 de las Normas Urbanísticas, como aquellas Vías Primarias, Secundarias y Locales, representadas en el Plano de Estructura y Jerarquía Viaria, que se corresponden básicamente con las Vías Primarias y Secundarias, perteneciendo las no representadas en el mismo a la categoría del sistema viario local. Se definía en dicho sistema general viario como Vías Primarias las que servían de unión entre las diferentes piezas de la red básica canalizando un tráfico mixto interurbano y urbano. Las Vías Secundarias las definía como aquellas calles de los barrios, sectores y urbanizaciones que actuaban como distribuidores zonales desde la red anterior. Por último, las Vías Locales se definían como un tipo de las vías

Los sistemas generales de viario y comunicaciones del PGOU86

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



secundarias que daban acceso directo a usos residenciales hasta un máximo de 50 viviendas.

Del análisis básico de la situación y estado actual de ejecución de los **Sistemas Generales de Comunicaciones del PGOU 86**, tenemos que los de **ejecución sobrevenida (AP-7 y A-7)** suponen un **45%** de la superficie ocupada actualmente (3.236.890 m²). **Ejecutado sin cambio de Dominio Público Viario 9,5%** (684.591 m²). **Ejecutado con cambio de Dominio Público 3 %** (212.397 m²) y **No ejecutado el 37,5%**, de este último la mayor parte de la superficie reservada (casi el 90 %) se encuentra actualmente no ocupada y el 10 % restante parcialmente ocupada por edificaciones o bien otros sistemas viarios.

Por otra parte, respecto del análisis del **Sistema General viario municipal** delimitado conforme define el **Art. 69** de las NNUU del PGOU 86 tenemos que el **88 %** del mismo esta ejecutado conforme al plan vigente, existiendo un pequeño porcentaje del mismo con cambios en su traza. El **12 %** restante no se ha ejecutado, encontrándose el 42% del mismo no ocupado y el resto ocupado. En total tenemos una superficie real definida según el actual PGOU 86 actualmente destinada **Sistemas Generales a Comunicaciones 7.147.900 m²** y de **Viario Municipal (Art.69 NN.SS) de 1.445.616 m²**, resultando un global de **8.593.516 m²** incluyendo Estaciones de Autobús y Puertos, sin tener en cuenta el espacio destinado a Vías Pecuarias, aún por definir y delimitar en su totalidad.

El Sistema General de Comunicaciones definido en el PGOU 86 comprende, además del sistema viario, el **sistema de transporte público, el sistema portuario y el centro de distribución de cargas**, que requieren una mención especial por su naturaleza edificatoria y de compatibilidad, en su caso, con otros usos.



Plano esquema de los Sistemas Generales de Viario y Comunicaciones según el PGOU 86

En relación a estos tres últimos, el PGOU 86 identifica una serie de ámbitos destinados a albergar las estaciones de autobuses para el tráfico de pasajeros por carretera, las instalaciones portuarias (destinadas al atraque y servicio de embarcaciones marítimas así como las instalaciones propias del transporte, comercio y recreo que de dicho uso se derivan) así como un centro logístico.

El conjunto de estos suelos y su estado actual, quedan más pormenorizadamente resumidos en la siguiente tabla, con la superficie medida real sobre la cartografía.

En el cuadro siguiente se puede observar que ninguno de los ámbitos previstos, como ya se apuntó anteriormente, para albergar las **estaciones de autobuses de San Pedro Alcántara y Marbella** se han destinado al fin previsto, habiendo sido construidas en una ubicación diferente y destinado el suelo original a un **uso lucrativo**, al igual que el **Centro de Distribución de Carga de Marbella**, mientras que las **instalaciones portuarias**, en su mayoría, se

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>





Plano esquema de los Sistemas Generales de Vialio y Comunicaciones PGOU 86. Análisis situación actual

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (NO VIARIOS)											
COD. AdP	DENOMINACIÓN	TIPO	ÁMBITO	SUPERFICIE CARTOGRAFIA PGOU m ²	ESTADO ACTUAL m ²						
					OR	L	CD	CV	DP	PR	
SG-C-13	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE SAN PEDRO	C	SP	7.224							
SG-C-14	ESTACIÓN DE AUTOBUSES DE MARBELLA	C	MB	6.004				3.258			
SG-C-15	CENITRO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGA DE MARBELLA	C	MB	4.123						2.750	
SG-C-16	PUERTO BANUS	C	MA	54.874	36.873						6.123
SG-C-17	PUERTO DEPORTIVO MARBELLA	C	MB	94.194	33.907			2.288			
SG-C-18	PUERTO PESQUERO MARBELLA	C	MB	57.921	37.071						
SG-C-19	PUERTO CABO PINO	C	VB	18.550	18.550						
TOTAL				188.115	166.404	0	2.288	3.256	16.168	0	0,00
				100,00	88,44	0,00	1,22	1,73	8,59		

V Vialio
C Comunicaciones

OR Suelo destinado a lo previsto en el PGOU.
L Suelo sin urbanizar/sin edificación
CD Suelo dotacional destinado a un uso dotacional diferente al previsto en el
CV Suelo dotacional destinado a vialio
DP Suelo dotacional destinado a un uso lucrativo
PR Suelo dotacional público destinado a un uso privativo

dedican a la actividad prevista en el Plan, salvo una parte del puerto deportivo de Marbella, que está siendo ocupado por edificaciones de ocio y restauración.

Jerarquización del Sistema Vialio actual. Características y Funcionalidades.

En el PGOU 86 inicial se definía una Estructura y Jerarquía Vialia consistente en el establecimiento a escala territorial de una serie de Vías Básicas Intermunicipales, y a escala urbana y local una serie de Vías Primarias y de Acceso a Playas. Asimismo, definía un esquema básico de Calles Peatonales y de Aparcamientos y la propia Estación de Autobuses de Marbella. Todo ello conforme a la siguiente Jerarquización del Sistema Vialio que se definía entonces:

VÍAS BÁSICAS INTERMUNICIPALES:

- **Reserva Vialia:** que se corresponde sensiblemente con el actual trazado de la AP-7
- **Variante de CN-340:** que se corresponde parcialmente con el actual trazado de la A-7
- **CN-340:** que se corresponde con parte del actual trazado de la A-7 y Tramo Urbano desafectado
- **Carreteras de la Junta de Andalucía:** que se corresponden con las carreteras convencionales de la Red de Carreteras de Andalucía de Ronda A-397, Ojén A-355 e Istán A-7176.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE
JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Plano Esquema del Sistema Viario actual, incluyendo Sistemas Generales y Estructura y Jerarquía viarias.

VÍAS PRIMARIAS Y DE ACCESOS A PLAYAS:

- **En Cascos Urbanos:** que se corresponden con una serie de **vías urbanas colectoras y distribuidoras** en los centros urbanos de **Marbella y San Pedro**, de orientación longitudinal y transversal, conectando casi todas ellas desde el **antiguo trazado de la CN-340**.
- **En Término Municipal:** que se corresponden con una serie de **vías colectoras y distribuidoras en el resto del Término Municipal**, algunas de ellas con acceso directo a **zona de**

playas, igualmente de orientación longitudinal y transversal desde la **antigua CN-340 (Hoy A-7)**

- **Vías Pecuarías:** que se corresponden con las **Vías Pecuarías del Cordel de Benahavis - Ojén y Vereda Puente de Ronda**. La primera discurre en su mayor parte suelo urbano consolidado.

ESQUEMA PEATONAL Y DE APARCAMIENTOS:

- **Calles Peatonales:** principalmente localizadas en el **Casco Histórico** del núcleo Urbano de **Marbella**

- **Aparcamientos Subterráneos:** localizados en el **Centro Urbano de Marbella**.
- **Aparcamientos en Superficie:** localizados básicamente en el **Centro Urbano de Marbella** en los viales laterales del actual Parque del Arroyo de la represa y otros como en Jacinto Benavente.
- **Aparcamiento para Bicicletas:** localizados en los núcleos urbanos de **Marbella y San Pedro**.
- **Estación de Autobuses:** localizada en la **Avda. Severo Ochoa**, hoy ejecutada en la **Avda. Trapiche**.

Complementaria y adicionalmente, en la EAP-LOUA se incluyó una definición de la **red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal** que establecía la definición sobre un **sistema jerárquico del viario municipal** de las redes anteriores así como de **aparcamientos**, y de los elementos estructurales de la **red de transportes públicos** con la finalidad de dar preferencia desde el planeamiento urbanístico a los medios públicos y reducir las necesidades de transporte privado. En dicho esquema funcional se definía como principal eje de comunicación la antigua CN-340, que forma parte de la **Red Básica** del municipio, por la que se definió la **red de transporte público** que enlaza con la actual Estación de Autobuses. Adicionalmente, se trazaba la principal red de tráfico rodado que, a través de una **Red Primaria** y perpendicular a ella, permite la conexión de las principales urbanizaciones y accesos a la playa. Además, con el objetivo de potenciar la **intermodalidad y transporte público** se propuso una **red de aparcamientos disuasorios** en el perímetro de ambos núcleos urbanos de Marbella y San Pedro. Por último, se propuso una **red peatonal y ciclista** paralela a la costa parcialmente ejecutada en la actualidad.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



Plano-Esquema de Jerarquización, Movilidad y Accesibilidad. Adaptación Parcial del PGOU 86

Así, con todos los antecedentes anteriores, en el actual PGOU 86 que se revisa se define la siguiente **jerarquía viaria**, actualmente vigente:

Red Viaria de Tráfico Motorizado integrada por las siguientes escalas a nivel territorial y urbano:

Plano-Esquema de Jerarquización, Movilidad y Accesibilidad. Adaptación Parcial del PGOU 86.

- **Red Básica:** de carácter territorial compuesta por la actual A-7 (antigua CN-340). También forma parte en la actualidad de dicha red los tramos oriental y occidental de la **Autopista de Peaje AP-7**. Asimismo, conforma la Red Viaria Básica la Carretera A-397 de San Pedro-Ronda, la Carretera A-7176

de Istán, y la Carretera A-355 de Ojén, todas ellas discurriendo de N-S, y poniendo en comunicación el interior con el núcleo urbano de Marbella. Por último, a este nivel de escala territorial, se mantiene desde su definición en el Plan la reserva de terrenos como previsión para la eventual realización de la futura **Variante de la AP 7**.

- **Vías Primarias y Secundarias:** compuesta básicamente por las **Vías Urbanas Transversales** de penetración que comunican barrios y núcleos urbanos con la A-7 así como el resto de **Vías Urbanas Longitudinales** que tienen una cierta continuidad, y por la **Vías Colectoras Distribuidoras** que partiendo de la red viaria básica permiten la conexión de las distintas urbanizaciones.

Red Viaria No Motorizada compuesta por los siguientes ejes litorales de movilidad:

- **Vías Peatonales:** que define a lo largo del litoral un **itinerario principal peatonal**, parcialmente ejecutado y coincidente en sus tramos realizados con los actuales Paseos de Marbella y San Pedro.
- **Carril Bici:** que define a lo largo del litoral un **itinerario ciclista principal**, paralelo y conjuntamente con el anterior, que se encuentra parcialmente ejecutado en los tramos urbanos de Marbella y San Pedro, y el resto del trazado definido en el vigente plan aún no se ha podido ejecutar.

Plano-Esquema de Jerarquización, Movilidad y Accesibilidad. Adaptación Parcial del PGOU 86.

Vías Pecuarías:

- **Vía Pecuaría:** Vía pecuaría coincidente según el trazado previsto como SG-C-11 en el Plan, y que se trata de una **Vía Pecuaría (Vereda Benahavis-Ojén)** convertida en parte del trazado en **viario urbano** discurriendo la mayor parte del trazado en **suelos urbanos** ocupada por edificaciones.

Red de Transporte Público

- **Red de Transporte Público:** itinerario principal coincidente con gran parte del eje de la **Antigua CN-340 (A-7 y Tramo urbano actual)**, **Ronda Urbana interior** y enlace con al **Estación de Autobuses actual**. Hoy día dicha línea de transporte planificada se complementa con una serie de líneas urbanas definidas funcionalmente en el actual **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Marbella**.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Aparcamientos

- **Aparcamientos:** que definen una serie de **aparcamientos subterráneos** en los núcleos urbanos de **Marbella, San Pedro y Puerto Banús**, con indicaciones específicas en el ámbito de San Pedro de localización preferente de **Aparcamientos Mixtos, Rotación y Residentes**.

Caracterización y situación actual de los Sistemas Varios Territoriales y Urbanos

Actualmente, y tras más de 30 años de vigencia del **PGOU 86** con sus correspondientes modificaciones y con un **Plan de Movilidad Urbana Sostenible** en vigor, hoy día la **situación y diagnóstico del sistema viario y de transportes** que nos encontramos tiene las siguientes **características y funcionalidades**, que deberán ser contempladas como fundamento en las propuestas para el **nuevo modelo de movilidad sostenible** que se propone en la revisión del nuevo PGOU de Marbella.

Caracterización del Sistema Territorial

A **escala territorial y metropolitana** nos seguimos encontrando con una red **Red Vial Básica** constituida por las **carreteras de alta capacidad A-7 y AP-7** que conforman los ejes costeros y principal conexión con el exterior, y las **carreteras convencionales A-397 de San Pedro a Ronda, A-355 de Ojén y A-7176 de Istán**, que articulan las comunicaciones de Marbella y la Comarca de la Costa del Sol hacia el interior.

Tanto la **AP-7** como la **A-7** constituyen el principal soporte de los **movimientos territoriales de largo y medio recorrido**. A su paso por Marbella este sistema territorial se divide en tres tramos de Este a Oeste. El **primer tramo** se compone por la autopista de peaje **AP-7 y A-7** desde el Límite Este del T. M. al enlace del C.C. La Cañada, cuyos ejes discurren paralelamente a la línea de costa. El **segundo tramo** desde el C. C. La Cañada hasta las Lomas de Marbella, está formado solo como tronco común por la A-7, con tres carriles por sentido, siendo este tramo el de mayor intensidad con una **IMD 95.947**, superponiéndose en él tres flujos: territoriales, metropolitanos y los de distribución urbana. El **tercer tramo** del sistema, desde Lomas de Marbella, hasta el límite Oeste del T.M. es el formado de nuevo por ambas vías, la AP-7 y la A-7.

La **autopista de peaje AP-7** presenta, como se ha dicho, dos tramos de control de peaje, uno situado al Este del Término Municipal y otro situado al Norte de San Pedro. Dichos tramos están separados por el actual tramo central (**Variante A-7 de Marbella**), excluido del peaje, siendo éste la conexión central y principal de los movimientos de la **A-7** entre los extremos oriental y occidental de Marbella. La **A-7** en la actualidad tiene características de **autovía urbana**, cuya mayor parte del trazado está limitado a **80 Km/h** y con diferentes intersecciones a distinto nivel. Canaliza varias tipologías de tráficos produciéndose una **“superposición funcional”** al ser el principal **eje de distribución urbana y metropolitana** del municipio al comunicar los centros urbanos principales y las urbanizaciones en que se dispersan en gran parte del litoral municipal.

Hay una descompensación clara de tráficos en este sistema propiciada precisamente por la penalización que suponen los tramos de peaje de la **AP-7**. Esta circunstancia provoca o intensifica de hecho el principal problema de la **A-7** que es su **congestión en horas punta**, tanto en su **tramo oriental**, que además sirve de acceso directo en esquemas en peine a las urbanizaciones de la zona (Los Monteros, Las Chapas, Elviria y Cabo Pino), como en el **tramo entre Puerto Banús y enlace con San Pedro y AP-7 (PK 171+100 y 173+900)**, justo antes del tramo soterrado. Dicha situación se ve agravada por la falta de funcionalidad de algunos accesos que provocan retenciones de entrada y un claro deterioro de su nivel de servicio. Asimismo, el intercambio de movimientos entre la A-7 y el enlace anterior mediante rotonda de doble carril de la **A-397**, tiene como ramales de salida la Avda. Oriental hacia San Pedro y continuación de carretera autonómica de doble sentido cuya desigual distribución y carga de tráfico provoca en horas punta una lenta evacuación desde la A-7 interfiriendo su flujo principal y provocando recurrentes retenciones en el tramo descrito.

El Sistema Territorial conformado por la **AP-7 y la A-7** se relacionan básicamente con tres **conectores** principales en donde se producen los intercambios territorio-ciudad, y que además suelen presentar **problemas funcionales y de circulación**. Son el del **C.C. La Cañada, la Avda. Del Trapiche y el de peaje de San Pedro**. El primero de ellos es la conexión principal con el núcleo urbano de Marbella y presenta problemas de capacidad y funcionalidad, soportando un **elevado nivel de congestión en horas punta** por la superposición de tráficos a distintas escalas. El segundo de conexión con la Avda. del Trapiche y con las urbanizaciones situadas al norte del núcleo urbano de Marbella presenta también, aunque en menor medida, problemas de capacidad de las glorietas que limitan la capacidad

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



real del enlace. El tercer enlace al norte del núcleo urbano de San Pedro sirve de **acceso con la AP-7 de peaje** obligado en entrada y salida.

Las relaciones territoriales con la ciudad de Marbella que se reflejan mediante los enlaces anteriores de conexión que se transforman en movilidad metropolitana y urbana, se complementaban con el planeamiento vigente con otro **conector entre la A-7 y la AP-7 no ejecutado** (formando parte del actual Sistema General de Comunicaciones **SG-C-2**) en la zona de Los Monteros. La reserva de suelo para este Sistema General debe, no obstante, **redefinirse** y ajustarse a la realidad existente de la trama actual de la zona articulando dicho barrio y facilitando las comunicaciones con el **Hospital Costa del Sol**, y descargar de esta manera parte del tráfico de medio y largo recorrido por la A-7 que circula buscando dicha conexión.

Por otro lado, y formando también parte del Sistema Territorial y actual Red Viaria Básica, nos encontramos las vías transversales a los ejes costeros anteriores de comunicación N-S, y que son el soporte de las relaciones regionales de medio y largo recorrido con el interior. Se trata de **carreteras convencionales autonómicas** que articulan el interior no solo con Marbella sino con toda la Costa del Sol. Son las siguientes:

- **La carretera de Ojén (A-355)**, con un tramo de más de 2 km dentro del término municipal, sirve de conexión al interior a través del eje de **Ojén-Monda-Coín-Casapalma**, con la **A-7** en el enlace de ésta a la altura del C.C. La Cañada, sirviendo, asimismo, de conexión con el núcleo urbano de Marbella a través de la **Avda. Luque de Lema**. Esta vía tiene un **importante interés de desarrollo** en el tramo descrito ya que en

torno ella podrían situarse posiblemente varios equipamientos y dotaciones municipales, debiéndose potenciar su carácter urbano prácticamente hasta el límite del término y su transformación en vía de alta capacidad dado el potencial de vertebración territorial y de interés productivo-logístico que tiene para la zona a la que da accesibilidad.

- **La carretera de Istán A-7176**, comprende dentro del término municipal dos tramos diferenciados, uno de carácter netamente urbano de **articulación urbana interior** que discurre entre su conexión con la **Avda. Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe** hasta su enlace de conexión con la **A-7**, y desde este punto hasta límite de término municipal con un carácter más de vía convencional de comunicaciones local hacia el interior (**Istán**). El interés de ordenación urbanística que presenta esta vía es su primer tramo para la articulación interna de la zona comprendida entre **Lomas de Marbella y Nagüeles**, dado que su trazado transversal interior, con un adecuado **tratamiento de vía urbana**, mejoraría la articulación de toda la zona. Sin embargo, las conexiones locales con esta vía son deficitarias y el enlace de conexión con la A-7 es incompleto y debe proponerse su ampliación.
- **La carretera de Ronda (A-397)**, constituye el principal eje de comunicación interior formando parte del sistema de accesos a la Costa del Sol a través de Ronda, y su tráfico (con una **IMD >10.000**) ha venido creciendo de manera continuada debido al **carácter metropolitano** por ser la vía que estructura y articula los crecimientos

urbanísticos que se desarrollan en la zona norte de San Pedro y de parte de los municipios de Benahavís y Estepona. Tiene conexión directa con la **autopista AP-7** y con la **A-7**, en cuyo **tramo de carácter urbano** entre ambas conexiones presenta problemas de capacidad al sumarse tráficos de largo recorrido con desplazamientos metropolitanos y locales. Debido a su **IMD** y superposición funcional de tráficos debe ser una vía que lleve a cabo su **duplicación de calzada**, de manera que agilice el tráfico de reparto interior y de tránsito, y mitigar por otra parte los graves problemas de congestión que se producen desde su enlace con la A-7 hasta el PK 172+900 de esta vía a la altura de Puerto Banús, tramo respecto del cual, no obstante, por encontrarse al límite de su capacidad, debería valorarse la introducción de un **tercer carril y la reordenación, en todo caso, de sus accesos**, incluso valorando un **soterramiento** del mismo entre en enlace con la A-397 y el de acceso a Puerto Banús, como una solución integral y completa dada la incipiente constitución como núcleo urbano de Nueva Andalucía.

Caracterización del Sistema Urbano. Marbella Central (Marbella – Nagüeles - Lomas de Marbella)

A escala urbana nos encontramos como principal eje de distribución el **tramo urbano de la travesía antigua N-340**, conformado de Este a Oeste por los siguientes tramos de vía urbana municipal: **Príncipe Salman - Severo Ochoa - Ramón y Cajal – Ricardo Soriano - Bulevar Rey Fahd - Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe**. Este eje urbano perteneciente a la actual **Red Primaria** es clave en los sistemas de movilidad por tratarse del **corredor longitudinal central** que comunica todo el municipio con las áreas

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



de mayor centralidad como son Marbella, San Pedro y Puerto Banús, y con soporte de **funciones metropolitanas, comerciales, de servicios, residenciales y turísticos**. El tramo central de la **Avda. Ricardo Soriano** ha sido objeto de pasados estudios de semipeatonalización debido a la necesidad de armonizar los flujos y las actividades de ocio y recreo del Paseo Marítimo y su entorno hacia el Centro Histórico de Marbella, mitigando o eliminando el efecto barrera que supone. Esta situación debería evaluarse y corregirse adoptando medidas de filtrado y calmado de tráfico de tránsito exterior por el centro urbano de Marbella.

Otro eje importante de la Red Viaria Principal lo conforma la llamada **Ronda de Circunvalación interior (Avda. General López Domínguez – Calle San Bernabé – Avda. Arias de Velasco – Avda. Cánovas del Castillo)**, que se estructura como **vía distribuidora-colectora** en el centro de Marbella sobre la que se superponen con dificultad tráficos urbanos locales y metropolitanos, y articula y distribuye los principales accesos al centro de Marbella. Esta vía debe ser objeto de una **adecuación funcional**, y su carácter debe acondicionarse a la de ser un **distribuidor interior de viajes** procedentes principalmente desde el norte que reparta tráficos hacia los barrios de la zona, ya que los accesos actuales no funcionan bien como intercambiadores eficientes introduciendo los tráficos no residenciales muy interiormente en la zona.

Al oeste de esta zona nos encontramos con el tramo urbano de la **Carretera de Istán, A-7176** que da una cierta jerarquía de **distribuidor-colector N-S** a los **Barrios de Milla de Oro, Casablanca, Marbesun, Oasis de Marbella y Lomas de Río Verde**. Dicho tramo, entre el eje urbano de la antigua travesía de la N-340 y la A-7 debería ser objeto de un proyecto de adecuación e

integración urbanas para buscar mayor fluidez y accesibilidad a los movimientos locales transversales hacia el Este (Sierra Bermeja - Sierra de Ronda y Camino de la Cruz) y hacia el Oeste (viario principal de la Urbanización Lomas de Río Verde).

En general puede decirse que en esta zona central de Marbella se produce una **excesiva ocupación de los viarios principales por tráfico de paso que debería asumir la A-7 como itinerario preferente**. El resto de viario tiene una configuración de acceso local y funcionalmente no realiza bien en todas las zonas de conexión con el principal eje urbano de distribución los intercambios de escalas en los movimientos zonales. Además la **ausencia de una jerarquía bien definida en los viarios interiores** acentúa la situación anterior, con unas conexiones E-O entre urbanizaciones deficitarias, ya que las mismas son independientes y solo se relacionan mediante la utilización del eje urbano principal de Marbella (antigua travesía CN-340) sobrecargándola para recorrer distancias cortas, de modo similar a como ocurre en la parte oriental del término (Elviria-Las Chapas Cabopino). Será necesario **recuperar y coser la trama urbana** para recomponer comunicaciones longitudinales interbarrio sin necesidad ocupar o contaminar el eje urbano.

Dentro del núcleo urbano de Marbella como principal centralidad del sistema nos encontramos además los siguientes principales vías:

- Conexión desde el **enlace de C.C La Cañada** hasta conectar con **Avda. Severo Ochoa** por la **Travesía Huerta de los Cristales junto con C/ de la Serenata y la Avda. Duque de Lerma**, mantiene soporte de funciones con tráficos metropolitanos y de paso, junto con los puramente interiores y de aparcamientos.

- Conexión A-7 desde el **Camino del Trapiche**. Existe una primera opción de penetración interior por **Avda. Del Trapiche** hasta **Avda. Ramón y Cajal**, por las **Calles Doctor Maíz Viñas y Juan Alameda**, actuando este eje N-S como **distribuidor y ronda local periférica del Parque Arroyo de la Represa**, y como conector intermedio entre la zona norte de la **Ronda de Circunvalación**. La otra opción de conexión zonal desde este enlace es por la **Avda. Cánovas del Castillo** hacia el Suroeste, y **Avda. Arias de Velasco**, hacia el Sureste. En ambos casos la funcionalidad debe ser la de **viarios distribuidores principales** al centro de Marbella.

Caracterización del Sistema Urbano. San Pedro Alcántara

En la zona Este, la conocida **Carretera de Circunvalación** canaliza movimientos entre el corredor metropolitano de la **A-7** y la **A-397**. Esta vía soporta solape de los movimientos zonales desde **Puerto Banús y Nueva Andalucía**, pero también los **movimientos metropolitanos** hacia las urbanizaciones situadas al norte de San Pedro y Benahavís, y de **medio recorrido** hacia **Ronda**. Dicho tramo urbano de la A-397 cuenta además de con el enlace de conexión a la AP-7 de peaje, con **dos glorietas distribuidoras**. Una que distribuye directamente tráficos desde la A-7 hacia San Pedro por la **Avda. Oriental** y su zona norte por la propia vía. La otra está situada en el Parque Empresarial San Pedro Norte que los distribuye hacia el centro urbano por la **Calle Teniente Riera** y hacia el Polígono Industrial de San Pedro por la **Calle San Francisco Moreno Lomeña**. Este eje distribuidor debería duplicar su calzada por motivos expuestos en análisis anteriores debido a su intensidad de tráfico y efectos sobre la fluidez del tráfico en la A-7.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Otro eje importante que articula los movimientos en el Oeste de San Pedro Alcántara lo constituye la **Avda. Príncipe de Asturias-Avda. Virgen del Rocío – Calle Jorge Guillén**, de carácter más urbano e interior que el anterior, y que funciona como distribuidor local a los barrios de esta zona y hacia las **urbanizaciones** límite de San Pedro por el Oeste **Alta Vista, El Picadero y Linda Vista (Zona Guadalmedina)**.

El Eje central, **Calle Teniente Riera - Avda. Pablo Ruiz Picasso**, canaliza los movimientos N-S en el centro hasta la **Plaza José Agüera**, que reparte hacia la **Avda. Oriental** y las áreas oeste, principalmente por la **Calle San Miguel**. Aunque ya en el tramo de la Avda. Pablo Ruiz se produce un filtrado del tráfico exterior, aún sigue teniendo un carácter como colector primario que induce tráfico externos en zonas de muy interiores, provocando problemas de calidad del espacio vial y de eficacia del sistema de transporte.

El eje distribuidor N-S en la parte occidental conformado por el **Camino de la Granadilla – Calle Oriental**, articula y distribuye movimientos zonales recorriendo la parte oriental de Guadalmina desde la **A-7**. Dicha Vía tiene un carácter urbano y es la que vertebra urbanizaciones y campos de golf en la zona oriental.

El eje E-O distribuidor formado por la **Avda. Oriental – Revilla - San Miguel Eduardo Evangelista** permite atravesar el centro en varias direcciones y conectar con ejes N-S desde la circunvalación A-397 hasta el eje distribuidor anterior en el punto que separa los tramos **Camino de la Granadilla y Calle Oriental**. Atraviesa el núcleo urbano de mayor densidad y tiene continuidad hacia el Este para conectar con Nueva Andalucía, sin embargo hacia el Oeste se interrumpe en Río Guadalmedina, lo que impide conectar con

enlace de la **A-7** al Oeste de San Pedro y descargar parte del tráfico que canaliza sin retorno hacia el Distribuidor Este.

El Actual sistema viario que delimita de E-O el actual **Bulevar de San Pedro** conformado por los ejes laterales N y S **Avda. Luis Braille – Avda. Norberto Goizueta Daz y Avda. Juan Vargas – Calle Manuel González Portilla**, que articulan y distribuyen en la zona central de San Pedro los movimientos locales de los barrios situados al Norte y Sur de dicho espacio público. Se constituye también en el principal sistema de aparcamiento con dos bandas laterales en superficie de la zona y eje principal de comunicación peatonal y ciclista, e impulsa en la zona el urbanismo y la movilidad de proximidad para uso y disfrute de ciudadanos.

Paralelamente al anterior y conectado con el mismo por la **Avda. Salamanca y Avda. Del Mediterráneo**, nos encontramos el distribuidor local formado por la **Avda. Burgos – Calle Lyon** que distribuyen

longitudinalmente desde la **A-7** los movimientos de entrada y salida a los barrios próximos a la playa (**Las Petunias, Montecarmelo y Linda Vista**). Este viario distribuye sin dificultad a todos los nuevos desarrollos de la zona en aún en proceso de consolidación urbanística.

Por último el sistema conformado por el **Paseo Marítimo** y por la **Avda. Carlos Cano – Cortijo Blanco**, constituye el principal eje sur de relaciones locales E-O junto a las playas de San Pedro, igual que las vías transversales que le acometen desde el norte, la **Avda del Mediterráneo, Avda. Salamanca, Avda. A Coruña y**

la **Avda. Petunias**. Dicho sistema Local está dotado de carril bici, un gran número de aparcamientos en superficie y cierra con las avenidas anteriores la **ronda interior de comunicaciones al sur de la zona de San Pedro**, que sin embargo no tiene continuidad hacia el este del **Río Guadaiza** sino a través solo de la **A-7**.

Caracterización del Sistema Urbano. Nueva Andalucía – Puerto Banús

La urbanización de **Nueva Andalucía**, de carácter extensivo por su baja densidad está delimitada por las barreras naturales de los **Ríos Guadaiza** al Oeste y **Río Verde** al Este. Presenta una jerarquía poco definida y un sistema viario que distribuye mediante un **esquema en peine** desde la **A-7** al norte y sur de la misma, la cual se comporta como vía colectora y distribuidora de viajes de corto y mediano recorrido, a través de **tres enlaces** principales conectando zonas generadoras de gran demanda como **Puerto Banús, Playa del Duque, Andalucía del Mar, Villa Marina, La Fresnedilla, Las Petunias, Cristamar, los Granados**. El primero de dichos enlaces a distinto nivel, que permite todos los movimientos posibles con sendas rotondas a ambos lados, es el que conecta la **A-7** con la Urbanizaciones **Altos del Rodeo y Andalucía Garden** al norte, y la Urbanización **Villa Marina** al Sur, en ambos casos, a través de la **Avda. De los Girasoles**. El segundo algo más complejo pero más importante por su centralidad, es el que articula todos los movimientos desde y hacia la **A-7** en la zona de Puerto Banús, al Sur a través de la **Avda. José Banús** y al Norte a través de la **Avda. Pilar Calvo**. El tercero es incompleto y solo permite los movimientos de entrada y salida hacia el sur por la **Avda. De las Naciones** precedida de una glorieta que permite, asimismo, los movimientos

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



N-S bajo la A-7 desde Puerto Banús hacia la Urbanización de la **Dama de Noche** a través de la **Avda. Príncipe Salman** de Nueva Andalucía.

La zona de Nueva Andalucía cuenta con una **ronda interior principal** que cierra con la A-7 en los dos enlaces extremos descritos anteriormente y a través de una secuencia de rotondas se constituye en la pieza clave que articula todos los movimientos interiores a través del sistema formado por **Avda. de Los Girasoles- Avda Calderón de la Barca-Avda del Prado Calle Cañada de Granados- Urb. Los Olivos-Avda Príncipe de Salmán**. Este Viario Principal se conecta hacia la zona oeste con la **Circunvalación A-397** y de manera continua a través de uno de los dos pasos que salvan el **Río Guadaiza** y el viario constituido por la **Avda. Miguel de Cervantes – Calle Carril de Picaza**. El otro paso sobre el Río Guadaiza existente tiene menor entidad y capacidad de articulación entre San Pedro y Nueva Andalucía, careciendo ambos sectores urbanos de suficientes relaciones funcionales que posibiliten sus conexiones internas sin la A-7. En la zona hay un cuarto enlace, al mismo nivel y muy próximo al primero, a la altura del **Casino de Marbella** que solo permite de manera independiente los movimientos directos desde y hacia la A-7, y redonda los accesos y salidas desde la Urbanización Villa Marina a través de la **Avda Lola Flores** al no tener comunicación transversal con su parte oriental, como si la tiene con Puerto Banús mediante la **Avda. Playas del Duque**.

Por otra parte, la zona de **Puerto Banús (Avda. José Banús, Avda, Julio Iglesias, Avda. Naciones Unidas)** tiene una alta demanda de tráficos relacionados con las **actividades de ocio y los viajes generados con motivo compras**. Por ello, la demanda de

aparcamiento se encuentra permanentemente saturada ya que el modo principal en que se realizan los viajes a este centro atractor es mediante automóvil. Por otra parte, el **tramo de la A-7 entre Puerto Banús y enlace con la A-397** que en la actualidad constituye el tronco repartidor de la mayoría de los movimientos zonales, presenta graves problemas de congestión debido a la sobrecarga zonal que acometen las vías colectoras y disfuncionalidades en el diseño de los accesos. Es un tramo respecto del cual debería contemplarse la **reordenación de accesos** y proponer valorar, en su caso, la introducción de un tercer carril aprovechando parte de los ramales de acceso ya existentes para liberar interferencias con el viario distribuidor local. Además debe considerarse la funcionalidad del **nudo conector incompleto en la A-7 con la carretera A-7179 de Istán**, y permitir los movimientos de salida hacia la Urbanización Los Pinos del Angel y el viario distribuidor Urbanización Los Naranjos y la Dama de Noche.

Caracterización del Sistema Urbano. Lomas de Marbella - Nagüeles

En el sector urbano comprendido entre **Marbella Oeste y el Río Verde**, tenemos dos ejes principales de comunicación además del tramo occidental de la antigua CN-340, formado por la **Avda. Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe**, que se convierten en el principal eje urbano de reparto de tráficos a través de vías distribuidoras transversales N-S como **Avda. Don Jaime de Mora, Avda. Conde Rudí, Bulevar Ashmawi, Sierra de Ronda, Sierra Bermeja, Camino de La Cruz** o la **carretera A-7176 de Istán** que tiene funcionalmente un carácter de vía

urbana distribuidora principal para la zona de las **Lomas de Marbella**. No obstante, la jerarquía actual no es del todo funcional y precisa de una revisión para **conectar mejor interiormente los barrios y escalar la distribución de tráfico y de su intercambio con la A7**.

Las comunicaciones directas N-S a ambos lados de la **Avda. Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe** tienen lugar de manera parcial principalmente en tres puntos. El primero a través de la secuencia de dos glorietas en la zona de **Puente Romano**, el segundo en glorieta de **Nagüeles** y el tercero en Glorieta del **Pirulí** en conexión con **Avda Don Jaime de Mora**. El tramo comprendido entre esta vía urbana y **Puente Romano**, definen un conjunto de urbanizaciones cuya accesibilidad motorizada se soluciona desde el Sur mediante un esquema en peine de incorporaciones peligrosas y directas al colector principal **Avda. Bulevar Príncipe Alfonso**, interfiriendo en algunos casos de manera importante el flujo principal. Debería revisarse su **actual déficit de accesibilidad funcional** para introducir vías que posibiliten la interconexión interior de la zona sin necesidad de realizar desplazamientos cautivos o forzados sobre la **Avda. Bulevar**.

Por último, las Urbanizaciones que conforman el sector occidental al Norte de la **A-7 (Urbanización Marbella Hill Club, Tomillar de Nagüeles, Arroyo de Las Piedras)** cuentan con una mala accesibilidad entre sí y se comunican al Sur mediante paso a distinto nivel poco orientado a la movilidad sostenible sobre la **A-7** a través de **Bulevar Ashmawi**. Sin embargo, la urbanización **Sierra Blanca** cuenta con una estructura y jerarquía viarias bien definidas comunicándose al Sur con un paso a distinto nivel sobre la **A-7** a través de la **Avda- Istán y Avda. Don Jaime de Mora**. Existe un

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



tercer enlace entre el Norte y el Sur de la zona que es el que tiene lugar mediante rotonda a distinto nivel a través de la calle **Camino de Los Manchones y Urb. Altos de Salamanca**. En este punto además se permite los movimientos desde y hacia la A-7.

Caracterización del Sistema Urbano Río Real - Los Monteros - Las Chapas - Elviria y Cabopino

Esta macrozona urbana que comprende la mitad oriental del municipio de Marbella, caracterizada por urbanizaciones de naturaleza extensiva con tipología dominante unifamiliar, presenta una **ausencia clara de estructura y jerarquía urbana**, con barrios desvinculados estructuralmente, en donde todos los accesos e incorporaciones se realizan mediante un **sistema de reparto en peine desde la A-7**, y en donde las urbanizaciones funcionan muchas de ellas de manera independiente y no están completamente **interconectadas** sin necesidad de que los movimientos se daban producir a través de las intersecciones a distinto nivel que articulan este sector oriental, originando en muchos casos recorrer distancias largas para ir a puntos O-D cortos. Por lo que, en un primer análisis en este ámbito, se desprende que deberían plantearse **conexiones de cierre locales e intermedias entre urbanizaciones** aprovechando el espacio ocupado por algunas vías de servicio existentes separadas físicamente de la A-7 hacia sus enlaces de intercambio, así como conexiones del litoral sobre el corredor verde para modos no motorizados.

La jerarquía actual que definen las vías principales tanto longitudinales como transversales es mejorable en el sentido de **dar continuidad a la trama urbana como cierre de las urbanizaciones**

junto a la A-7. Dentro del **sistema viario de acceso local** en el interior de estos barrios y urbanizaciones nos encontramos que las calles del viario local conectan directamente con el distribuidor multifuncional A-7, sin producirse una graduación en las escalas de movimientos, **funciona simultáneamente como distribuidor primario y accesos directos**, y por tanto hay poco margen para la introducción de jerarquía viaria que escalone y optimice la distribución interior de los tráficos. La A-7 se convierte por tanto en el **distribuidor urbano y metropolitano** oriental de Marbella y las urbanizaciones **carecen de jerarquía viaria e interconexiones suficientes**, por lo que es preciso llevar a cabo actuaciones de **refuncionalización e interconexión zonal**.

En general nos encontramos en la zona con **viaarios transversales desde la A-7** con superposición de funciones metropolitanas y locales que dan conectividad en dirección N-S y que conecta ineficientemente los barrios distribuyendo los tráficos por el interior de las urbanizaciones pero sin una jerarquía clara por la dispersión de la zona y con una conectividad deficitaria en sentido E-O mediante **distribuidores longitudinales** que interconecten barrios al norte y al sur de la A-7, por lo que este debería ser una situación a resolver ya que la ausencia de una red o ronda distribuidora local longitudinal crea una alta **contaminación de movimientos locales en la A-7**. En La zona comprendida entre la AP-7 y la A-7 no existen viaarios longitudinales que interconecten las urbanizaciones en sentido E-O, debido también a las barreras naturales y campos de Golf. Sería preciso interconectar también al norte de la A-7 algunas urbanizaciones.

En la zona existe un total de **40 intersecciones viarias con la A-7**, 8 de ellas completas y carriles de aceleración y de salida: enlaces de **Torre Real, Altos de Marbella-Hospital, Los Monteros – Hospital, El Rosario, Elviria, Las Chapas y Cabopino**. Las restantes intersecciones son a nivel reguladas mediante tramos cortos de incorporación y Stop, lo que le confieren a los movimientos una **baja seguridad vial**. Existe también un paso inferior de una vía local bajo la A-7 sin accesos sobre la misma.

Sobre el **sistema viario ciclista** en esta zona es prácticamente inexistente y carece de una estructura mínima para abordar los desplazamientos en cualquier escala. La infraestructura ciclista se limita a unos pocos tramos de carril bici **inconexos y alejados** entre sí. Y la **permeabilidad peatonal** que se materializa a través de las pasarelas peatonales sobre la A-7 no cuentan actualmente con unas adecuadas y suficientes condiciones para la movilidad ciclista y peatonal.

De manera más específica, en la Zona de **Río Real (Río Real, Lindasol, El Real, Golf Río)** comprende un ámbito limitado topográficamente y con asentamientos residenciales muy extensivos y grandes campos de golf que dan al territorio una baja permeabilidad en las comunicaciones viarias. Esta situación obligará a buscar hacia el este hasta la zona del **Hospital la Costa del Sol** y el vial de orientación N-S **Camino del General**, viales de cierre en los bordes que permitan comunicaciones zonales paralelas a la A-7 sin necesidad de ocuparla a través de las vías de servicios que confluyen en sus enlaces de intercambio.

Por otra parte, en la Zona de **Los Monteros (Las Brisas, Los Monteros, Hospital Costa del Sol, Los Molineros, Altos de Marbella)** que comprende la zona central de estudio, se plantea

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



conectar el enlace de la A-7 a la altura del Hotel de Los Monteros con el siguiente enlace en sentido Este hasta conectar con la **Calle El Rosario** mediante **vía de servicio** físicamente separada de la A-7. Igualmente en sentido Oeste cabría hacer lo mismo hasta conectar con **Avda. de los Cipreses** es la propuesta como Sistema General el **conector de intercambio territorial entre la A-7** a la altura del Hospital Costa del Sol con la AP-7 siguiendo el itinerario N-S del **Carril del General**.

La Zona de **Las Chapas (El Rosario, Vistamar, Bosquemar, Costabella, Lomas de Las Palmas)** comprendida entre **Arroyo Alicate y Arroyo Real de Zaragoza**, igual que en el caso anterior, precisa de un vial de servicio paralelo al sur de la A-7 que conecte y da continuidad longitudinal desde la **Avda. de Cervantes** hasta el acceso a la Residencia de Tiempo Libre dando continuidad transversal a viales como la **Avda. Andasol, Avda. Cibeles y Avda. José Ribera**. Esta actuación debería integrar el paso subterráneo existente bajo la A-7 y que da permeabilidad local al norte a la altura de la Urbanización de Real de Zaragoza. De hecho en el Plan del 86 contemplaba en la misma zona un enlace completo mediante paso superior que no se ha llegado a ejecutar. Al norte de la A-7 se dispersan varios viarios distribuidores transversales N-S (**Avda. de los Pinos, camino de los Madereros, Camino de los Leñadores, Avda. de Las Cumbres**) que articulan las comunicaciones con la A-7 pero no entre urbanizaciones. Pese a la topografía se necesitaría **conectar longitudinalmente las urbanizaciones** mediante tramos de viales secundarios y completar la red.

En la parte más oriental hasta el límite de término la zona comprendida por **Elviria- Cabopino (Elviria, La Alquería, La**

Reserva, Cabopino). Se trata de una zona que presenta una mejor estructura y articulación de su territorio al contar con tres enlaces, uno de ellos completo, que dan permeabilidad sobre la A-7. Desde este doble enlace la **Avda. de España** vertebraba hacia el norte los barrios de esta zona incluso tiene continuidad bajo la AP-7 hasta la urbanización Mairena perteneciente a Ojén. Hacia el sur de la A-7 dicho enlace a través de la **Avda. Jardines de las Golondrinas** reparte los movimientos hacia una zona de mayor centralidad por la concentración de equipamientos turísticos. Aunque las comunicaciones viarias están mejor resueltas que en casos anteriores por ser asentamientos de mejor estructura, conviene cerrar la trama paralela a la A-7 mediante algunos tramos en vías de servicio que faltan por ejecutar.

De cara a facilitar los intercambios de movimientos entre la **AP-7** y la **A-7** en la **Zona de Elviria**, sería necesario introducir un **nuevo conector territorial** que permita el trasvase de los tráficos de medio-largo recorrido. Dicho nuevo conector se podría plantear en prolongación de C/ Cedro ubicada en la urbanización de la Alquería, trazado de nueva construcción salvo en el tramo formado por la misma vía. Esta actuación permitiría descongestionar la A-7, **optimizando su funcionalidad para desplazamientos metropolitanos**.

Por último, cabe señalar que a escala de movilidad urbana en todo el término municipal existen grandes varios **nodos de atracción de viajes**, asociados a distintas demandas y motivos:

- Los centros de trabajo como los **Polígonos Industriales de Las Albarizas, Elviria, San Pedro y La Ermita**, donde

se concentran grandes volúmenes de demanda de flujos y accesibilidad laboral.

- **Centros comerciales** donde a las demandas por motivo de compras se superponen a las de ocio y las laborales como el **C.C. La Cañada y Puerto Banús**.
- **Ejes comerciales y de servicios** donde a las demandas asociadas al motivo compra, ocio y laboral, se le superponen a las administrativas, servicios, paseos, como **Avda. Ricardo Soriano y Paseo Marítimo de Marbella**.
- **Zona recreativas y de ocio como playas y paseos marítimos** donde surgen todo tipo de viajes laborales, de ocio y recreativos: Puerto Banús, Paseo Marítimo Marbella, Puerto Deportivo de Marbella, Playas de San Pedro, Nagüeles, Playa del Cable, Los Monteros, Alicate, Las Chapas, Dunas de Artola, Cabopino-Calahonda)

El Sistema de Transporte Público Urbano

Constituye los Sistemas Generales de Transportes aquellos viarios y suelos que se destinan a estaciones y paradas principales de transporte público. El sistema de transporte público urbano planificado conforme al vigente Plan establece unos itinerarios a los largo del **Eje metropolitano conformado por la A-7** y el **eje urbano Príncipe Salman - Severo Ochoa - Ramón y Cajal - Ricardo Soriano - Bulevar Rey Fahd - Bulevar Príncipe Alfonso de Hohenlohe** que enlaza además con la actual **Estación de Autobuses de Marbella**, habiéndose establecido una serie de paradas

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



asociadas al sistema. El Plan del 86 definía 2 nuevos sistemas generales correspondientes a las **Estaciones de Autobuses de San Pedro y de Marbella**, que sin embargo no se han llevado a cabo en la actualidad, extendiendo solo la de Marbella en otra posición distinta a la inicial.

Complementaria y adicionalmente el **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Marbella (PMUS)** ha establecido y definido una serie de itinerarios y líneas de transporte urbano que en la actualidad cuenta con **7 líneas regulares de autobuses urbanos diurnos y una línea nocturna**. Las líneas en servicio circulan principalmente por el núcleo central de Marbella, salvo las líneas 4 y 5 que cubren los núcleos de San Pedro Alcántara, Nueva Andalucía y Puerto Banús. Las líneas de autobús urbano que prestan el servicio en Marbella son:

- L1: La Cañada - Marbella Centro - Puerto Banús - El Ángel
- L2: Xarblanca - Estación de autobuses - Albarizas
- L3: Estación de autobuses - Marbella Centro - La Cañada
- L4: San Pedro Alcántara - Nueva Andalucía - El Ángel - Puerto Banús
- L5: El Salto - Playa - Taquilla Bus
- L6: Estación Bus - La Cañada - Marbella Centro
- L7: Las Chapas - Marbella Centro - Estación Bus - Nagüeles-
Nocturno: La Cañada - Puerto Banús - San Pedro

El servicio que mayor demanda de viajeros presenta es la línea L1, con un **49%** de la cuota de pasajeros anuales. El uso del sistema de transporte público aumenta los meses de Julio y Agosto hasta un

50% respecto al mes medio, debido al incremento de población en la ciudad por el turismo.

El transporte público utiliza las vías principales de la ciudad para realizar sus trayectos compartiendo plataforma con el automóvil, por lo que las líneas adolecen de suficiente **frecuencia, regularidad y accesibilidad**, y por consiguiente de un adecuado **nivel de servicio** debido a problemas de congestión, con demoras en sus itinerarios, principalmente en horas punta. Además una inadecuada jerarquía viaria, que fuerza a competir con el vehículo privado en espacio muy interiores de la ciudad, acentuó mucho más el problema perdiendo atractivo y competitividad. De hecho, según datos obtenidos del **Plan de Movilidad Urbana de Marbella (PMUS)**, casi el **5%** de los viajes se realizan en transporte público urbano, frente al vehículo privado, con un **95%**.

Desde un punto de vista del análisis cualitativo, el transporte público no debería estar tan condicionado como está actualmente al automóvil. El sistema de transporte urbano debe ser aplicado a escala local estableciéndose una **reordenación de líneas y reorganización de paradas** junto con **plataformas de utilización exclusiva** en toda la longitud del eje metropolitano de la A-7 (por tramos de vías de servicio) y el eje urbano actual (**Avda. Ricardo Soriano**) para un sistema colectivo eficaz, regular y fiable. Desde la parte central de dicho eje se debe planificar nuevas rutas transversales que busquen satisfacer las bolsas de demanda existentes y las futuras centralidades que planifique el nuevo Plan General. En zonas de baja densidad, donde el patrón de ocupación extensiva no hace rentable el transporte clásico se podría introducir mecanismos de

transporte a la demanda con unidades más adecuadas (Minibuses).

Por último, desde el punto de vista de la intermodalidad, la transferencia modal está enfocada solo al **intercambio bus-peatón** y no existe un adecuado y suficiente **intercambio Bus-Automóvil** por falta de un sistema de aparcamientos funcional en un contexto intermodal. En todo caso, el concepto de la intermodalidad en Marbella está inclinado a favor de los modos motorizados, por lo que se precisa, en este sentido, de cara a un nuevo modelo de movilidad sostenible, **equilibrar las cuotas de intercambio modal y reestructurar el sistema de paradas y de intercambios con otros modos**.

El transporte interurbano y del corredor ferroviario de la Costa del Sol

El **sistema de transportes interurbano** está compuesto solo por líneas regulares de autobús al carecer el territorio actualmente de líneas con plataforma reservada de ferrocarril. Dicho sistema se compone de un total de 23 líneas que circulan por la A-7, con varias paradas en Marbella a lo largo del eje interurbano y Urbano, excepto una línea de comunicación directa con Málaga por la AP-7 que tiene solo parada en el término en la Estación de Autobuses de Marbella. La posición actual de la Estación de Autobuses en el borde norte del núcleo urbano de Marbella dificulta su integración en un futuro **esquema intermodal** si se tiene en cuenta el **corredor ferroviario de la Costa del Sol**, por lo que se tendría que plantear su traslado a una posición más céntrica y compatible con el Sistema ferroviario e intermodal.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Dentro del nuevo esquema que se pretende para Marbella de **intermodalidad del sistema de transportes** es clave establecer una coordinación eficaz entre los servicios de transporte interurbano y el transporte urbano en sus distintas plataformas. Dicho sistema es susceptible de una mejor **coordinación a escala urbana e interurbana** al darse superposición disfuncional de servicios con una actual Estación de autobuses alejada del centro urbano y que dificulta, como se ha dicho, un esquema intermodal en un escenario con la posibilidad de la ejecución de estaciones ferroviarias, que en todo caso obligaría a **reestructurar las paradas de las líneas de transporte**.

Por otra parte, las previsiones territoriales del nuevo corredor ferroviario supondría una oportunidad para establecer **servicios de Cercanías** entre los principales núcleos urbanos de la Costa del Sol y dar un solución eficaz al reparto modal entre los modos de transporte público y privado en el conjunto de viajes motorizados que entran y salen de Marbella, además de una manera para evitar la excesiva dependencia del automóvil en las relaciones con el exterior. Por eso se considera que el nuevo PGOU deberá contemplar una adecuada **coordinación y planificación urbanística** respecto de las previsiones del **corredor del tren litoral de la Costa del Sol** al objeto de incorporarlas en las reservas y determinaciones urbanísticas que sean necesarias. A tal efecto se debe incorporar a nivel informativo el **Estudio Informativo de Trazado** aprobado de dicho corredor, sin perjuicio de lo que trascienda del **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol (POTCSO)**, actualmente en redacción.

No obstante lo anterior, la oportunidad que ofrece el eje de comunicación litoral de la A-7 como principal eje vertebrador en sentido E-O de transporte público metropolitano y urbano, hace que su **transformación funcional** en un sistema de transporte metropolitano multifuncional, a modo de **bulevar metropolitano**, en el que se pueda insertar plataformas reservadas al transporte, y sobre el que distribuir futuros **intercambiadores** como refuerzo a las nuevas centralidades urbanas propuestas en torno a dicho eje.

El Sistema de Aparcamientos y Accesibilidad Urbana

El **Sistema de Aparcamientos** en Marbella es uno de los elementos clave del Sistema General de Movilidad y Transportes, y se configura también clave en el **sistema de accesibilidad e intermodalidad** del municipio y sus relaciones con viajes externos en sus distintas escalas y modalidades. Hay cinco tipos básicos de demandantes de sistemas de aparcamiento en viario público en Marbella, con criterios y necesidades diferentes: **residentes, rotación, disuasorios**, taxi, aparcabici y aparcamiento para la carga y descarga de mercancías que también comparte espacio viario y de especial interés para la logística urbana.

Tal y como se ha puesto de manifiesto tanto en el **PMUS de Marbella** como en el **Plan de Aparcamientos Municipal**, éste último basado en el anterior y que constituye un marco propositivo en esta materia a tener en cuenta en el nuevo Plan

General, el sistema de aparcamientos en **los centros urbanos de Marbella y de San Pedro se encuentran saturados** en la mayor parte de los barrios, siendo las zonas coincidentes con los centros históricos los que presentan un bajo nivel de plazas de aparcamiento, tanto en viario público como a nivel de edificios, ya que estos se construyeron sin planificación urbanística y dotación suficiente.

El **alto índice de motorización** que tiene Marbella induce una alta demanda para los **aparcamientos de residentes y los de rotación**. En las zonas más centrales hay dificultades para satisfacer la demanda de aparcamientos de residentes debido parcialmente a la falta de dotación en las edificaciones más antiguas. Se debe proponer aparcamientos en edificio para residentes en barrios con un claro déficit que en total se estima en unas **950 plazas**, sin tener en cuenta las necesidades de peatonalización y ejecución de carriles bici. Los de rotación son generados por motivos laborales, comerciales o en relación con servicios y gestiones e incluso puede ser motivada por destinos recreativos o turísticos. El exceso de oferta de este tipo de aparcamientos puede inducir alto porcentaje de tráfico de tránsito estéril en busca de plazas libres.

La **jerarquía viaria** es clave y puede servir como base soporte para la **asignación y equilibrio de cuotas** en los déficit reales de aparcamiento de una determinada zona, de tal manera que si la jerarquía no es la adecuada se puede dar lugar a la introducción en zonas no deseadas de tráfico externo no deseado en busca de plazas. La disposición de **aparcamientos disuasorios** en la periferia

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



de las zonas centrales de Marbella, San Pedro Y Puerto Banús debe concentrarse también, en una última fase de programación del Plan, en los entornos de los futuros en los **intercambiadores** del ferrocarril de corredor de la Costa del Sol.

Tal y como se refleja en el **Plan de Movilidad Urbana Sostenible** en los cascos urbanos de Marbella y San Pedro Alcántara, se han venido construyendo una serie de **aparcamientos en edificio o subterráneos** que se han destinado al uso en rotación, si bien aún no se ha realizado ninguna actuación en los barrios situados al **Norte del Casco Histórico (Miraflores y Divina Pastora)**, produciéndose un claro déficit en estas áreas. Son en dichos centros urbanos donde se localizan la mayor parte de los servicios y equipamientos, con una progresiva peatonalización y escasas plazas de aparcamiento para residentes, provocando a su vez búsquedas de aparcamientos hacia el exterior.

La mejora del sistema de aparcamientos debe buscarse principalmente mediante el **cambio del modelo de movilidad** que fomenta el uso del transporte público de mejor cobertura, **intermodalidad** y calidad. Asimismo conviene **mejorar el filtrado de tráfico exterior a los accesos interiores** a la ciudad, principalmente por el norte. La localización de otro **aparcamiento disuasorio al Norte**, combinado con un transporte público eficiente contribuiría a disminuir las plazas de aparcamiento necesarias en el centro urbano de Marbella y el tráfico en busca de plazas en posiciones demasiado interiores.

En línea con las propuestas de planificación y articulación del sistema de aparcamientos contenidas en el Plan municipal en línea con el PMUS y del cambio de modelo de movilidad urbana que se busca, se deben planificar aparcamientos de rotación en el núcleo



Plano Esquema Actual de Aparcamientos en superficie de rotación, residentes, taxi, carga y descarga

urbano de Marbella, principalmente, en las zonas de **Miraflores, Divina Pastora, Plaza de Toros, Puya y Las Albarizas** y en el núcleo urbano de San Pedro en la **Zona Noreste y Sureste**. En Puerto Banús de debe buscar satisfacer la demanda solo para residentes dejando de potenciar el uso de los aparcamientos de rotación.

Respecto del sistema de aparcamientos referidos a la **movilidad ciclista** en Marbella se encuentran actualmente un total de **52 puntos de aparcabicis** repartidas en los núcleos urbanos de Marbella y San Pedro. Dichos puntos son lugares donde se ha instalado sobre el viario existente varias unidades para amarrar la bicicleta. La mayoría de ellos constan con una capacidad de 6-8 bicicletas. No obstante, es el nuevo esquema de movilidad sostenible e intermodal que se plantea para Marbella de deben

disponer de **bolsas de aparcamientos de bicicleta** de una mayor capacidad en los lugares que resulten estratégicamente operativos para la movilidad ciclista y el **intercambio con otros modos**.

Asimismo se plantearán **sistemas de préstamo de bicicleta pública** para lo que será necesario **normalizar las características de los espacios urbanos** necesarios y los lugares de preferencia del sistema de movilidad ciclista y sus aparcamientos.

Por otra parte, nos encontramos con un total de puntos de **134 puntos de carga y descarga** de mercancías, generadas por el reparto de mercancías. Estas plazas que se comparten el espacio viario con uso ocasional deben **planificarse y regularse de modo a nivel de normativa** de modo que satisfaga las demandas en centros

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



urbanos en armonía con necesidades de accesibilidad peatonal, ciclista y de aparcamientos.

Igualmente se computan un total de **37 paradas de taxi** que se reparten por puntos estratégicos de la ciudad de alta centralidad y próximos a equipamientos de transporte y hoteleros, que no obstante deberán ser revisados en **coordinación con el nuevo esquema de intermodalidad** del modelo de movilidad sostenible de Marbella.

La Movilidad del Sistema Peonatal y Ciclista

No fue hasta ocasión de la EAP-LOUA cuando se definió una **red viaria no motorizada y peatonal** que establecía una **red peatonal y ciclista (carrilbici)** paralela a la costa y en toda la longitud del municipio, coincidentes en plataforma, pero que en la actualidad está parcialmente ejecutada, habiéndose encontrado tramos de difícil solución por la ocupación de la línea de playa y la falta de espacio que haga viable su propuesta inicial de trazado.

En un primer análisis del **Sistema Peonatal y Ciclista**, consecuente del sistema viario existente y de la priorización en el esquema de movilidad de Marbella hacia el automóvil, es la falta de suficiente identificación y **reconocimiento de los modos peatonales y ciclistas como sistemas propios de transporte y movilidad** que deben formar parte de la planificación urbanística y de los nuevos esquemas de intermodalidad necesarios para un verdadero modelo sostenible. Por tanto deben definirse **itinerarios peatonales prioritarios** y determinar formando parte de los **Sistemas Generales de Viario**, el espacio destinado, asimismo, a una **Red Básica Ciclista** como estrategia urbanística de movilidad.

Actualmente, respecto de la movilidad ciclista Marbella ésta se caracteriza por contar con más de **14,8 km de Carrilbici, 10,1 km de Sendas Ciclables y 6,2 Km de Ciclocalles**. en la ciudad, situados principalmente en zona de costa y paseos marítimos tal y como se detalla:

- Senda ciclable en **Paseos Marítimos**, se permite el paso de bicicletas por el Paseo Marítimo a una velocidad máxima de 10 km/h y dando prioridad al peatón.
- **Carril bici** en la **Avenida Nabeul** y continuación en el parque del **Arroyo de la Represa**.
- **Zonas 30**, ciclocalles en la zona **centro de la ciudad**.
- Carril bici en **Puerto Banús** en la la Avda. Julio Iglesias.
- Varios tramos inconexos en la Zona de **Elviria**.

El **Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Marbella** complementariamente ha definido un **corredor o eje litoral ciclista**, sensiblemente coincidente con el establecido en el vigente Plan General, compuesto por aquellos tramos válidos y la mayoría de ellos con necesidad de adecuación. Asimismo, ha definido un **itinerario principal** paralelamente al eje anterior y coincidente con el eje de la A-7 como tramo interurbano y de la antigua travesía CN-340 como tramo urbano. Además existe un **Plan Director del Corredor Verde de las Chapas** que planifica en dicha zona actuaciones que pueden ser de relevancia e interés en el nuevo modelo de movilidad sostenible para Marbella.

A la hora de planificar y determinar los **sistemas propios de la movilidad ciclista y peatonal**, hay que tener en cuenta la situación



Mapa Esquema actual de Carril Bici y puntos de aparcabicis

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



actual, en que la demandas de **itinerarios metropolitanos principales** se localizan predominante en el eje litoral, cuya situación actual es la de una secuencia de vías inconexa sobre un corredor costero cuya línea de costa ha sido ocupada en gran parte por edificaciones que se han desbordado de su límite sectorial inicialmente establecido. Específicamente las demandas peatonales entre áreas del norte y sur de la **A-7** se resuelve en mediante **19 pasarelas peatonales** que no están acondicionadas a las demandas ocio-turísticas, por diseño, seguridad, comodidad y continuidad con la red. Por otro lado, la demanda de **itinerarios urbanos principales** se articula en torno a los paseos marítimos. Además no existe una **red de proximidad** entre áreas urbanas y las **conexiones entre barrios** no están bien diseñadas para la movilidad peatonal y la ciclista o es inexistente.

En definitiva y actualmente, la consideración urbanística de la **movilidad peatonal y ciclista como sistema de transporte se reduce a los paseos marítimos y zonas adyacentes de los centros urbanos**. Por su parte, la reducida red de carriles bici sin una articulación clara y sin una continuidad que vertebré el territorio hace necesaria la apuesta por la definición en el PGOU, considerando además la vocación del PMUS, de una **red principal de carriles bici y la reserva e integración de aparcamientos para bicicletas**. Respecto de su diseño y normativa, se deberá profundizar en los planteamientos realizados en el PMUS actual para resolver el problema actual de una movilidad ciclista que carece de estructura y estrategia urbanística.

IMD de Vías de Alta Capacidad Territoriales

Vía	IMD (Plan de Aforos 2018 Ministerio de Fomento)	Estación de Aforo
AP-7 Tramo Oriental	17.725	MA-502-4
A-7 Tramo Oriental 1	64.874 (6,4 % pesados)	E-41-0
A-7 Tramo Oriental 2	76.225 (9,4 % pesados)	MA-64-2
A-7 Tramo Central	95.947 (5,1 % pesados)	MA-341-1
AP-7 Tramo Occidental	11.737	MA-503-4
A-7 Tramo Occidental 1	71.921 (4,9 % pesados)	E-417-0
A-7 Tramo Occidental 2	91.260 (4,0 % pesados)	MA-5-2

IMD de Carreteras Convencionales Territoriales

Vía	IMD (Plan de Aforos 2018 Red de Carreteras de Andalucía)	Estación de Aforo
Carretera de Ronda A-397	9.738 (7% pesados)	PR-262
Carretera de Istán, A-7176	2.105 (11 % pesados)	SC-784
Carretera de Ojén, A-355	4.406 (17 % pesados)	SC-781

El Sistema General Portuario.

El **Sistema General Portuario** está constituido por el conjunto de elementos y espacios destinados al atraque y servicio de embarcaciones marítimas, así como las instalaciones propias del transporte, comercio y recreo que de dicho uso se derivan. Dichos espacios y las instalaciones portuarias existentes están incorporados actualmente dentro del **Sistema General de Comunicaciones de Marbella**. Existen cuatro Puertos en Marbella: el **Puerto Deportivo de Marbella**, el **Puerto Pesquero de la Bajadilla**, **Puerto Banús** y **Cabopino**.

El régimen de los sistemas portuarios de Marbella está sujeto a su propia legislación autonómica en esta materia. No obstante,

el **Plan puede proponer mejoras y adecuaciones** a recoger en los correspondientes **Planes Especiales del sistema de conexión puerto-ciudad** de cara a poner en valor los usos portuarios, impulsar y mejorar su accesibilidad desde la ciudad e integrar urbanísticamente ambos sistemas de manera coordinada. El plan además propondrá el **estudio y viabilidad de la ampliación del Puerto de la Bajadilla y de Puerto Banús**.

Sistema de Distribución de Cargas. El **Sistema General Logístico** El **PGOU 86** preveía una reserva de suelo para el **Sistema General SG-C-13**, destinada a este uso, ubicada junto al núcleo de Marbella, en la zona del actual **Polígono Industrial de la Ermita**. Actualmente

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



dicho Sistema ha sido ocupado por las edificaciones industriales debiéndose de localizar para el nuevo PGOU un lugar adecuado para una **Estación de Transferencia de Mercancías**, tal y como por otra parte determina el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)** al ser Marbella un **Nodo Urbano de Nivel 1**. El PGOU 2010 ya diagnosticó la misma situación y propuso la delimitación de un sector de SUNS al noroeste de San Pedro, próximo al punto de control de peaje de la Autopista con uso característico de “**Centro Logístico**”. El nuevo PGOU que ahora se revisa propondrá una actuación similar dadas las carencias actuales que tiene Marbella en materia de **infraestructuras logísticas** que materialicen su carácter de nodo urbano de primer nivel y sea un punto de Distribución de Mercancías, no solo a Marbella, sino a toda la comarca de la Costa del Sol.

Caracterización básica de la Movilidad de Marbella.

A Nivel Territorial cabría destacar el **desigual reparto de las IMDs entre el corredor de la AP-7 y de la A-7** en los distintos tramos que componen este viario dentro del término municipal de Marbella de soporte a los viajes de medio y largo recorrido. Según se extrae a esta escala del PMUS los flujos de demanda laboral de carácter metropolitano, tienen un claro sentido atractor, situando a Marbella como un **nodo urbano de atracción de viajes de carácter metropolitano** (un 27,3% del total de viajes laborales son de atracción, mientras que los viajes generados desde Marbella hasta otros municipios es del 8,4%), entrando más movimientos por el Este que por el Oeste, y en menor medida desde el interior, y en el caso de la demanda enerada salen más el Oeste que por el Este. Además el **64,2%** de los viajes laborales en el ámbito de Marbella se originan y tienen como destino el propio término municipal de Marbella .

A **nivel urbano**, la caracterización básica en cuanto a los parámetros y e indicadores básicos de la movilidad en Marbella son los siguientes. El **índice de motorización** se sitúa en **835 veh/1.000 hab** (INE 2015), un valor por encima de Málaga (689 veh/1.000 hab.) media provincial (733 veh/1.000 hab.), andaluz y nacional (ambas, 707 veh./ 1.000 hab.). El **alto índice de motorización** se debe a la necesidad de hacer un elevado número de desplazamientos para recorrer distancias relativamente cortas, a causa de la A-7 que ejerce un gran efecto barrera N-S, y del carácter extenso, disperso y lineal del territorio.

En un día laboral medio el número medio de viajes realizados por los ciudadanos en el área de Marbella es de **2,51** (Encuesta Demanda Movilidad 2011). La movilidad, desde el punto de vista modal, se reparte entre el **58%** de los viajes en modos de transporte **motorizados privados** frente al 5% de los sistemas de transporte públicos, según datos del PMUS de Marbella. En el caso de los viajes **no motorizados**, el porcentaje es del **37%**, valores bajos para lo habitual en otras ciudades, donde los desplazamientos a pie se elevan frente al uso del coche. Por otra parte la movilidad tiene el siguiente reparto por motivos de viaje: laboral un **25,1%**, estudios un **17,30 %**, Compras un **15,1%** y Ocio-Deportivo **13,90 %**.

La caracterización básica respecto de la **sección viaria y accesibilidad** del sistema viario urbano son:

- En el **núcleo urbano de Marbella**, la mayor parte del viario, más del **85 %**, cuenta con calles de acerados de más **1,50 m** de anchura. La anchura del acerado es insuficiente en un **39%** de los tramos analizados. Allá donde

el nivel de demanda es alto y la funcionalidad de la acera es insuficiente deben plantearse adecuar la vía a las demandas existentes de movilidad peatonal y ciclista. En cuanto a la calzada el **60 %** tiene ambos sentidos de circulación y el **40 %** un único sentido. El **72 %** de la trama viaria está sometido a una demanda alta motorizada, siendo casi el **30 %** de los viajes por motivos comerciales y el **70 %** de los viajes es de tráfico de paso.

- En el **núcleo urbano de San Pedro**, la mayor parte del viario, más del **95 %**, cuenta con calles de acerados de más **1,50 m** de anchura. La anchura del acerado es insuficiente en un **49%** de los tramos siendo adecuada en un **20%**. Respecto de la calzada el **82 %** tiene ambos sentidos de circulación y el **18 %** un único sentido. El **51 %** de la trama viaria está sometido a una demanda alta motorizada, el **22 %** de los viajes es por motivos residenciales, el **20 %** de ocio y recreo, el **10 %** por motivos comerciales. El tráfico predominante sobre el viario es de destino es un **38%** y de paso un **62%**. Se debe plantear **adecuaciones de la sección viaria** para ganar espacio al peatón y la bicicleta.

Valoración y diagnóstico general de los Sistemas Generales de Comunicaciones y Movilidad

La generación de demanda de movilidad en Marbella tiene un marcado **carácter de estacionalidad** dado que la población estival se duplica o puede llegar a triplicarse. Esta circunstancia junto con la de ser un territorio urbano disperso en donde **es muy difícil desplazarse libremente sin coche**, y la necesidad actual de implantar modelos sostenibles y de menor impacto ambiental,

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



avalan la justificación de cambiar el modelo de movilidad a uno más sostenible y eficaz, en donde se debe **priorizar infraestructuras para los modos sostenibles de transporte público**, combinadas con los modos **peatonales y ciclistas**, y articulado en un **esquema de intermodalidad** que haga del sistema de movilidad actual mucho más eficaz y eficiente.

Se da en la actualidad una evidente **carencia de infraestructuras para un necesario sistema intermodal y sostenible** ya que hasta ahora se ha priorizado un modelo basado en el automóvil donde para desplazarse a distancias cortas hay que realizar recorridos viarios largos debido al carácter disperso del territorio y a su **mala planificación de comunicaciones entre urbanizaciones**, en donde **los sistemas viarios carecen de una jerarquización funcional adecuada** y adaptada a las características de una movilidad sostenible, solo orientada al automóvil **sin ningún criterio de sostenibilidad e intermodalidad**, penetrando demasiado al interior el tráfico de paso que tensiona la oferta existente de aparcamientos, comprometiendo en los centros urbanos la calidad del espacio público y medio ambiente.

Respecto del **transporte urbano** se requiere su impulso y potenciación del sistema a través de una **replanificación de líneas y reorganización de paradas** mas compatibles con un **esquema intermodal**, ya que su eficacia es baja al compartir y competir sobre la misma plataforma los problemas de congestión del automóvil, así como por una clara falta de intercambio con otros modos por carecer Marbella de un **sistema intermodal bien articulado**. Aunque en los últimos años y de la mano del PMUS el sistema de transporte público ha mejorado, aún el **reparto de cuotas de la movilidad motorizada está muy descompensado**, y el nuevo

PGOU puede y debe ser instrumento que propicie y facilite el **requilibrio modal**.

El **sistema de aparcamientos** actual se caracteriza por localizaciones demasiado interiores en las principales centralidades urbanas, y no responde de manera eficaz a los principios de intermodalidad. La planificación del sistema de aparcamientos **favorece una excesiva penetración del automóvil hasta zonas excesivamente interiores**, y dicha circunstancia genera un excesivo tráfico de paso en busca de plazas. Por tanto es preciso impulsar una mejora del sistema buscando en las bolsas de aparcamiento más céntricas el uso preferente para residentes y localizar en las periferias los **sistemas de rotación y disuasorios** que mejor articulen el intercambio de escalas.

La **movilidad ciclista y la peatonal** como sistema de transporte es marginal y se reduce a tramos aislados de recorridos inconexos que no están integrados en ningún sistema intermodal, careciendo de una estructura completa de redes propias prioritarias interiores. Asimismo, carecen en general de las suficientes condiciones de funcionalidad y seguridad y sistemas de aparcamiento bien integrados con el resto de modos. **No existe una estrategia urbana** para la movilidad ciclista y peatonal como sistema de transporte, y tampoco su integración en el resto de modos y con ausencia de espacios de coexistencia y de zonas 30.

En la **zona del Centro de Marbella** se precisa llevar a cabo actuaciones de **calmado y de filtrado de tráfico de tránsito** creando zonas interiores de coexistencia con otros modos y potenciar la movilidad de proximidad con la planificación de

Calles 30, 20 y 10 que aporten mayor calidad urbana al centro en armonía con los intereses comerciales y reforzando el atractivo turístico.

El mismo planteamiento cabe llevar a cabo en el **área central de San Pedro, Nueva Andalucía y Puerto Banús**. Además en esta zona se precisa la reordenación de sus accesos actuales desde la A-7 en el tramo comprendido entre Puerto Banús y enlace de San Pedro (A-397), **incluso como medida integral debe valorarse la propuesta del soterramiento de dicho tramo**. De manera adicional se precisaría de agilizar el tráfico que colecta y distribuye el tramo urbano de la A-397 proponiendo su **duplicación de calzada**, así como llevar a cabo medidas que **despenalicen el peaje** para los movimientos que circulan desde y hacia San Pedro al resto del municipio. Por otra parte en este sector hay una **carencia de conexiones transversales** respecto del río Guadaiza así como de suficientes **conexiones interiores entre urbanizaciones**.

En la **Zona de Los Monteros, Las Chapas, Elviria y Cabopino** nos encontramos con un **sistema de comunicaciones disfuncional e inconexo** formado a nivel territorial por la AP-7 y la A-7 que delimitan al norte y al sur la mayor parte de un **territorio disperso y de estructura viaria difusa**, con una serie de urbanizaciones funcionando de manera independiente, con una accesibilidad complicada y articuladas mediante un sistema en peine a la A-7 que se convierte en el **único eje articulador multifuncional** de carácter metropolitano y de intercambio directo con las vías locales. Además la mayoría de dichos accesos directos locales son incompletos, poco funcionales y dan lugar a una importante conflictividad en el flujo principal, pérdida de capacidad y un alto riesgo de accidentalidad. En definitiva, **la conectividad entre los barrios al**

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



norte y sur de la A-7 es poco funcional no existiendo suficientes vías colectoras de interconexión zonal.

El **corredor verde del litoral** es prácticamente inexistente con pocos tramos inconexos y no existe tampoco una red transversal e interior que comunique de N-S los barrios.

Por último, señalar que la **inexistencia de conectores** en toda la zona entre la AP-7 y la A-7, unido a la **penalización del peaje** de la autopista que produce un **desequilibrio** muy acentuado en las cargas de tráfico, provoca que la A-7 este a límite de su capacidad con recurrentes retenciones, muy acentuadas en periodo estival cuando se superponen los movimientos locales de segundas residencias a los de medio y largo recorrido habituales en la Costa del Sol.

En definitiva, las conclusiones respecto del diagnóstico general del sistema viario y de transportes y movilidad de Marbella es que hay un claro **déficit de infraestructuras viarias**, un **exceso de ocupación de espacio por el automóvil** en los centros y priorización de este modo, **necesidades de remodelación y ejecución de algunos enlaces y nudos distribuidores**, así como la ejecución de nuevos conectores de intercambio territorio-ciudad, que hay una clara **demanda y potencialidad de movilidad sostenible**, principalmente en transporte público y una demanda de dar **proximidad y coexistencia de modos en los centros**, y por tanto es necesario impulsar un **nuevo modelo de movilidad sostenible** para Marbella, cuyo sistema descansa en principios de intermodalidad, reequilibrio modal, accesibilidad y coexistencia en las principales centralidades urbanas.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

3.4. LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

3.4.1.-Infraestructuras del ciclo integral del agua

El municipio de Marbella está incluido en los servicios mancomunados del ciclo integral del agua (abastecimiento, saneamiento y reutilización) que gestiona ACOSOL en la Costa del Sol Occidental, operando tanto las infraestructuras de abastecimiento en alta como los grandes colectores de saneamiento, la depuración y la reutilización de agua.

Recursos y Captaciones

El abastecimiento actual del municipio de Marbella se nutre de recursos procedentes de distintas fuentes.

Recursos superficiales

La principal fuente de recurso del ciclo integral del agua del sistema I-3, y de la que depende el abastecimiento de los municipios de la Costa del Sol Occidental, es la obtenida mediante la regulación que proporciona el embalse de la Concepción, generado por la presa del mismo nombre que se asienta sobre el cauce del Río Verde. Al vaso de este embalse llegan, además de las aguas del propio Río Verde, las procedentes de los trasvases desde las vecinas cuencas de los ríos Guadaiza, Guadalmina y el Guadalmanza.

Las características de este sistema de embalse, azudes y trasvases se resume a continuación:

Embalse	Capacidad	Aportación	Trasvasado
La concepción	56,91 hm ³	75 hm ³ /año	
Guadaiza			12 hm ³ /año
Guadalmina			18 hm ³ /año
Guadalmanza			16 hm ³ /año
Genal (previsto)			46 hm ³ /año

Recursos subterráneos

Existen diversas captaciones incorporadas al sistema de abastecimiento del t.m. de Marbella, que se nutren la mayoría de las aguas subterráneas de la masa de agua ES060MSBT060-040 Marbella-Estepona, y algunas de la masa de agua ES060MSBT060-067 Sierra Blanca, sobre la cual también se extiende el municipio.

Existen dos sondeos en el cauce del Río Guadalmanza incorporados al sistema de abastecimiento en alta gestionado por ACOSOL.

Por otra parte, están incorporados al sistema de abastecimiento de Hidralia diversas captaciones de aguas subterráneas:

Captación	Datos	Ubicación
Pozos El Arquillo 1 y 2	Prof: 120 m q ₁ = 45 l/s; q ₂ = 12 l/s Dep. El Arquillo	
Pozo (impulsión) Las Medranas	Embalse Las Medranas q = 21 l/s Dep. El Arquillo, San Pedro, Intermedio Nueva Andalucía	
Pozos Guadalmina		Antiguo Cno. de Cortes
Manantial de Puerto Rico	Dep. El Visillo	Junto Ctra Ojén
Pozos de Río Verde 1 y 2	Prof: 30 m q ₁ = 24 l/s; q ₂ = 39 l/s	Ctra. Istán
Pozo de Río Verde 3	Prof 18 m q = 18 l/s	
Sondeo de Oasis	Prof: 120 m q = 24 l/s Dep. Las Lomas	Desemb. Río Verde
Sondeo de Camilo José Cela	Prof: 112 m q = 31 l/s a red	
Pozo de C/ Jacinto Benavente	Prof: 110 m a red	Junto NH Marbella
Pozo de Señorío de Marbella 1, 2 y 3	Prof: 110 m q ₁ = 60 l/s q ₂ = 50 l/s q ₃ = 51 l/s	
Pozo de Carib Playa		
Pozo de Camoján	Prof 60 m q = 4 l/s Dep. El Visillo	
Guadalpin, Visillo, Nagüeles, Hospital Europa	Fuera de servicio	

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

En la documentación del anulado Plan Hidrológico de la CMA, se da cuenta del historial de buena parte de estas captaciones:

En lo que respecta a las aguas subterráneas, en la DHCMA se cuenta en la actualidad con más de 560 captaciones de aguas subterráneas que intentan asegurar el abastecimiento urbano, muchas de las cuales fueron realizadas dentro del "Plan Metasequia" como respuesta a la escasísimas precipitaciones de la primera mitad de la década de los 90, y que tuvieron sin duda un claro efecto positivo al dotar a numerosos núcleos de población, y a agrupaciones supramunicipales, de los medios necesarios para aumentar los recursos disponibles y hacer frente a nuevos periodos de escasez.

Como consecuencia de su funcionamiento, sectores geográficos tan importantes como el Campo de Gibraltar, la Costa del Sol Occidental, Málaga capital y la Costa Tropical granadina han incrementado en los últimos años su garantía de servicio para abastecimiento urbano. No obstante, la sostenibilidad de la explotación de estos recursos pasa por su utilización en el marco de estrategias eficientes de uso conjunto, con la consideración de reservas para afrontar este tipo de situaciones de emergencia y evitando, en la medida de lo posible, su empleo en circunstancias normales en virtud de un menor coste frente a las fuentes de suministro habituales.

Poniendo de manifiesto la necesidad de imponer la eficiencia en el consumo como objetivo fundamental en cuanto a infraestructura hidráulica urbana se refiere.

Recursos no convencionales

Otra importante fuente de recurso hídrico en el sistema de abastecimiento de la Costa del Sol Occidental es la desaladora de Marbella. Ubicada a 2,5 km de la costa, en las inmediaciones de la ETAP,

tiene una capacidad máxima de tratamiento de 20,4 hm³/año (56.400 m³/día) distribuida en 8 líneas de producción. El agua tratada es impulsada hasta la ETAP mediante una conducción de 1 km de DN 700 mm.

Adicionalmente el sistema de abastecimiento de la Costa del Sol Occidental puede nutrirse de recursos externos al mismo, para lo cual existen sendas interconexiones con los sistemas vecinos. Por el oeste, en la zona de La Paloma en Manilva, se conecta con el sistema I-2 Campo de Gibraltar, permitiendo la aportación de caudales desde Campo de Gibraltar a la Costa del Sol Occidental. Por el oeste, en la zona de Churriana, se conecta con el Subsistema I-4 Málaga través de la Estación de Intercambio de Rojas, que permite aportar o recibir agua entre la Costa del Sol Occidental y Málaga.

Tratamiento, red en alta y regulación

Las aguas del embalse se tratan en la ETAP de Río Verde, que data de 1972 y con una capacidad de tratamiento de 2,3 m³/s (198.720 m³/día) da servicio a los municipios de la Costa del Sol Occidental. En esta ETAP se lleva a cabo un tratamiento de aireación, decantación, filtrado y desinfección.

Desde la ETAP parten dos grandes conducciones dobles que van abasteciendo las poblaciones a su paso. La primera de ellas parte hacia el este llegando hasta Torremolinos, y la segunda hacia el oeste, hasta Manilva.

El ramal este consta de dos tuberías principales y una secundaria, si bien una de las principales se halla permanentemente

fuera de servicio desde hace algún tiempo. Es de material heterogéneo (Acero, HACCh, HP, fundición e incluso FC) con diámetros comprendidos entre 1.500 y 400 mm.

El ramal oeste, de manera análoga, consta de dos tuberías principales y una secundaria, permaneciendo igualmente una de las principales fuera de servicio. Los materiales son también heterogéneos y similares a los anteriores y los diámetros van de 1.100 a 300 mm.

La regulación del sistema en alta se lleva a cabo mediante distintos depósitos que totalizan 45.000 m³.

Señalar que el sistema está dotado de elementos de monitorización, control y telemando.

En cuanto a los depósitos de distribución, el almacenamiento se encuentra fraccionado en gran número de pequeños depósitos. ACOSOL por su parte, gestiona 159 de ellos, con una capacidad total de 145.000 m³ (totalizado en los siete municipios atendidos).

Red de distribución

En el t.m. de Marbella existen distintas redes de distribución en baja operadas por varios entes que dan servicio a las diferentes zonas.

Hidralia, a través de concesión municipal del servicio, gestiona unos 510 km de red que fundamentalmente cubren desde el núcleo de Marbella hacia el oeste, hasta el límite con el t.m. de Estepona.

ACOSOL también da servicio domiciliario de abastecimiento en algunas urbanizaciones situadas al este del t.m. La longitud total de red en baja gestionada por ACOSOL asciende a 945 km (en los siete

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



municipios en los que opera total o parcialmente el servicio en baja).

Existe adicionalmente una serie de urbanizaciones que efectúan su propia gestión del suministro de agua, no teniéndose incluso constancia de la existencia de redes en algunas de ellas, con las consiguientes incertidumbres en cuanto a la seguridad sanitaria del abastecimiento. En otras urbanizaciones las redes no son completas o totalmente funcionales, siendo necesarias intervenciones de reurbanización para la subsanación de estos problemas.

Redes contra incendios y de riego

Según la información obtenida, no es generalizada la existencia de hidrantes contra incendios en todas la zonas urbanas, estando además conectadas mayoritariamente a la red de abastecimiento en vez de a redes de riego, las cuales tan solo en ocasiones existen como redes independientes de la red de abastecimiento de agua potable, lo cual imposibilita alimentarlas con agua regenerada.

Cauces urbanos

Para un Plan General de Ordenación Urbanística los objetivos principales en relación a los cauces que transitan por suelos que son o serán urbanos, deben ser de dos tipos fundamentales:

- relativos a la integración urbanística de los espacios urbanos ocupados por los cauces naturales: de forma que éstos no se conviertan en traseras, vertederos o espacios degradados que fomenten la idea de que el mejor tratamiento es soterrarlos

para enterrar/ocultar el problema. Por el contrario, estos espacios deben ser considerados una oportunidad y se deben acometer las medidas necesarias para convertirlos en un valor para la ciudad, brindando áreas de distensión de la presión constructiva, ofreciendo espacios libres y de contacto con la naturaleza en el corazón mismo de la trama urbana, todo ello por supuesto compatibilizándolo con su naturaleza y función principal de elemento del drenaje natural.

- relativos a la prevención de los efectos de las inundaciones: asegurando que las actuaciones urbanizadoras que deriven del desarrollo del Plan General, no provoquen riesgos o problemas de inundación o agraven los ya existentes, tanto dentro como fuera del propio ámbito de cada actuación; y adoptando las medidas precisas para corregir los efectos adversos de las inundaciones en las zonas urbanas existentes en las que aquellos hayan sido identificados por la cartografía de peligrosidad y riesgo o por el correspondiente Plan de gestión del Riesgos de inundación referidos en el Real Decreto 903/2010.

En cuanto a la planificación sectorial referente a la prevención de los riesgos de inundación, la situación actual es de cierto vacío, ya que ha sido anulado por distintas Sentencias del Tribunal Supremo (STS 1219/2019, STS 1228/2019, STS 1229/2019, STS 1233/2019, STS 1655/2019, STS 2322/2019 y STS 2457/2019) el Real Decreto 21/2016, de 15 de enero que aprobaba, entre otros, el Plan de gestión del riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

De lo anterior, se desprende que vuelve a ser el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces,

aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio, la referencia normativa en este aspecto, si bien en este Plan no establece ninguna actuación concreta en el término municipal de Marbella, aunque sí se identifican puntos de riesgo en:

Núcleo	Zona	Nivel de riesgo
Artola	Arroyo Artola (Arroyo de las Cañas)	C
Cortijo Blanco	Río Guadaiza	C
Marbella	Arroyo de las represas	C
Nueva Andalucía	Arroyo Benabola	B

Donde el nivel de riesgo se evalúa de A a D, siendo A la de mayor gravedad.

En cualquier caso, los diversos estudios técnicos que se han elaborado durante los últimos años y que han servido de base para la formulación del anulado Plan de gestión del riesgo de inundación. Son mucho más completos, detallados y actualizados a los que dieron soporte al Plan de 2002, no habiendo perdido por tanto vigencia en términos estrictamente hidrológicos, por lo que entendemos que son la mejor fuente de información para servir de base a las determinaciones que el Plan deba adoptar por razones hidrológicas.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Drenaje urbano

El drenaje de las aguas de escorrentía urbanas se lleva a cabo mayoritariamente por la solución clásica de encauzamiento de la escorrentía superficial a hacia imbornales de calzada a través de los cuales se introduce la escorrentía en la red unitaria de saneamiento. Tan solo en algunos puntos de los núcleos urbanos tradicionales y en algunas urbanizaciones existe una red de drenaje separativa.

Además la mayor parte de la superficie viaria está conformada por materiales impermeables, lo que unido a la carencia de infraestructuras propias de regulación y control de la escorrentía urbana, hace que la mayoría del caudal de escorrentía urbana termine entrando en los sistemas de alcantarillado, ya sea unitario o separativo en función de la zona. Esto ocasiona una serie de problemas derivados de la sobrecarga puntual en episodios de lluvia de colectores unitarios y de los elementos del sistema integral: colectores, impulsiones y EDAR. También provoca problemas de contaminación por vertido de los alivios, etc.

Gran parte de estos problemas tienen su origen en la propia concepción de los sistemas de drenaje implantados, fundamentados sobre el principio de pronta evacuación mediante redes dedicadas y confiando su efectividad a la capacidad punta de evacuación. Por el contrario, la concepción

moderna de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) se basa en disminuir los caudales aportados a red mediante distintos mecanismos combinados de infiltración y retención.

Red de saneamiento

El esquema de la red, o redes mejor dicho, de saneamiento en el t.m. de Marbella presente un patrón de subredes parciales que discurren en dirección perpendicular a la costa, confluyendo los colectores en su trazado desde el interior hacia la costa. Estos colectores de las distintas subredes de las diferentes vertientes, entroncan finalmente con los colectores interceptores principales del sistema de saneamiento integral de la Costa del Sol Occidental, que en el t.m. de Marbella constan de dos ramales principales.

El primero de ellos recoge los vertidos desde el Río Verde dirección Estepona, conduciendo los vertidos a la EDAR de Guadalmansa en el t.m. de Estepona.

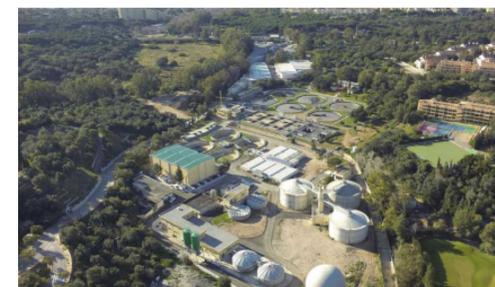
La segunda parte también desde el Río Verde hacia el este, recogiendo los vertidos de las cuencas que atraviesa y conduciéndolos hasta la EDAR de La Víbora, en el arroyo del mismo nombre. Se encuentra previamente con un pequeño ramal que desde el t.m. de Mijas, discurre en sentido este-oeste recogiendo las aguas de la zona de Artola, Pinos Verdes y Las Chapas.



Dado que ambos colectores siguen un trazado paralelo a la costa, atravesando distintas vertientes naturales, su recorrido se ve salpicado de diversas impulsiones para salvar los tramos a contrapendiente.

Depuración y vertido

Tras las obras de ampliación concluidas en 2017, la EDAR de Guadalmansa ha alcanzado una capacidad de depuración de 100.000 m³/d (400.000 habitantes-equivalentes).



Por su parte, la EDAR de La Víbora tiene una capacidad de tratamiento de 81.000 m³/d (unos 300.000 habitantes-equivalentes).

Ambas estaciones operan procesos de fangos activados e incluyen un terciario lo que permite obtener caudales disponibles para reutilización.

Reutilización

Están ejecutadas las obras para la reutilización del agua residual que llega a la EDAR de La Víbora. Las modificaciones efectuadas han consistido en la implantación de un tratamiento terciario en la

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



propia EDAR, así como la ejecución de la red de distribución, del agua regenerada, que incluye una estación de bombeo, un nuevo depósito de regulación y las conducciones, con un tramo en impulsión y dos ramales, Este y Oeste, en gravedad.

Según datos de Acuamed, se ha ampliado el caudal disponible de agua regenerada hasta la cifra de 25.000 m³/día.

Por su lado, y tras la ampliación antes referida, la EDAR de Guadalmanza ha alcanzado una capacidad de entrega de agua reciclada igual al 100% de su caudal máximo de depuración (100.000 m³/d).

Actualmente el uso destinado de este agua regenerada es el riego de campos de golf, el cual ha supuesto anteriormente la sobreexplotación de los recursos subterráneos. Se espera que conforme se extienda la red de distribución de agua regenerada, se llegue a



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



atender el riego de todos los campos de golf del ámbito y que a su vez comiencen a implantarse redes de riego de jardines independientes que puedan ser conectadas al sistema.

3.4.2 Infraestructuras de los sistemas de suministro energético

Suministro de energía eléctrica

El suministro eléctrico a los distintos núcleos del t.m. de Marbella se lleva a cabo a partir de la doble línea de transporte de 220 kV Alhaurín -Costasol y Costasol Jordana. Estas líneas, que separan su trazado de la Alhaurín-Jordana a su paso por el t.m. de Monda, abastecen a la subestación Costasol, la cual está catalogada por el explotador (REE) como no ampliable según los criterios que se emplean para este tipo de infraestructuras.

Dicha subestación alimenta mediante distintas líneas de 66 kV al resto de subestaciones del término municipal: Nueva Andalucía (situada en la urbanización del mismo nombre), Decosol (en la desaladora), Marbella (al noreste de Valdeolletas) y Elviria (en la urbanización de igual nombre). Desde estas subestaciones se alimentan la red de transformadores que hay diseminados por las zonas urbanas del municipio y desde las que se da servicio en baja tensión.

Actualmente está en marcha, con la disponibilidad de la parcela cedida por el Ayuntamiento, la construcción y puesta en marcha de una subestación en el polígono industrial de San Pedro Alcántara (Innovación PGOU 2018PLN00167). Esta actuación se había convertido en urgente ya que la infraestructura actual había llegado a su límite de capacidad lo que imposibilitaba el desarrollo y la concesión de nuevas licencias en el citado polígono y zonas aledañas. Con esta actuación se pretenden cubrir

las actuales y futuras necesidades en la zona de San Pedro Alcántara y Nueva Andalucía.

Alumbrado público

Como hemos visto en los apartados anteriores, el objetivo de eficiencia energética en el alumbrado público se recoge en todos los planes con incidencia o relación con el urbanismo: Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022), Agenda Digital de Marbella y Líneas de actuación prioritarias de los proyectos "Smart City", lo que pone de manifiesto la importancia de este servicio urbano, tanto por el coste monetario que supone al municipio como por el coste ambiental que provoca su funcionamiento.

De hecho está en marcha un plan de eficiencia energética en el Casco Antiguo, mediante el cual se sustituirán un total de 345 puntos de luz, modernizando su actual tecnología de descarga a led. Este Plan sigue al que a mediados de 2019 se abordó para la sustitución de 200 luminarias en San Pedro Alcántara por otras de tecnología led.

Al igual que otros servicios ya analizados, la gestión del servicio es dispar en el municipio, siendo ésta directa por el Ayuntamiento en los núcleos tradicionales y algunas urbanizaciones, mientras que en otras la gestión y mantenimiento son llevados a cabo por entidades de propietarios. Esto provoca carencias y disparidad en la calidad y la eficiencia del servicio.

También se han descrito problemas localizados de deficiencias en el nivel lumínico y de apantallamiento de luminarias por la arboleda.

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella



Suministro de gas

El suministro de gas natural al municipio de Marbella tiene lugar a través del gasoducto "Málaga-Estepona, el cual es una prolongación del gasoducto Puente Genil-Málaga, construido con objeto de suministrar a las poblaciones de Mijas-Costa, Fuengirola, Marbella y Estepona.

El tramo Alhaurín el Grande- Mijas de este gasoducto, tiene una longitud total de 17.647 m y un diámetro de 10". Está diseñado para una presión máxima de servicio de 80 bares, y se conecta en la posición S-06.1 del gasoducto Puente Genil-Málaga. Se estima que el caudal máximo a suministrar por este tramo, de acuerdo con las previsiones iniciales, es de 18.228 Nm³/h. Su caudal de diseño es de 100.000 Nm³/h, que es muy superior al consumo previsto, anteriormente indicado.

El tramo Mijas-Estepona de este gasoducto tiene su origen en la posición final S-06.2 del tramo Alhaurín el Grande-Mijas y tiene su final en la posición S-06.6 en Estepona. Su objeto es suministrar a los municipios de Marbella y Estepona. El tramo tiene una longitud total de 51.363 m, en un diámetro de 10". Está diseñado para una presión máxima de servicio de 80 bares y se ha estimado que el caudal máximo a suministrar por este gasoducto, de acuerdo con las previsiones iniciales, será de 11.803 Nm³/h (7.778 Nm³/h para el suministro a Marbella y de 4.025 Nm³/h para el suministro a Estepona). Su caudal de diseño es de 50.000 Nm³/h, que es muy superior al consumo previsto indicado.

Desde esta línea principal se derivan los distintos ramales que van dando servicio a las diversas urbanizaciones y barrios del municipio.

3.4.3.-Infraestructuras de telecomunicaciones

La existencia de una red de telecomunicaciones de alta velocidad es un requisito esencial en las actuales sociedades de servicios desarrolladas, ya que a través de ellas se llevan a cabo un número cada vez mayor de transacciones comerciales, prestación de servicios, comunicaciones laborales y personales, así como sostener buena parte de la actual industria del ocio por televisión digital y videojuegos. Por tanto en la planificación estratégica y sectorial se ha incidido especialmente en la necesidad de dotar a Marbella de unas infraestructuras de telecomunicaciones que permitan el uso de todas estas modernas tecnologías más las que están por llegar en un sector tan sumamente dinámico como éste.

En la "Agenda Digital de Marbella" de 2013 aparecen las siguientes propuestas:

- establecimiento de una red de fibra óptica
- implementar la telefonía móvil y el uso de internet en plataforma móvil mediante el despliegue de 4G
- extensión y sincronización de redes wifi y ADSL de alta velocidad sin limitación de cobertura

que como se ve en las tecnologías nombradas (4G, ADSL), quedan ya un poco obsoletas en este ámbito tecnológico tan dinámico, debiéndose enfocar en este momento a 5G y fibra óptica, y a otras tecnologías aún por llegar, en un futuro no muy lejano.

Así pues, la consigna de referencia en este ámbito debe ser el mencionado punto "A.1.4.7 Propiciar un despliegue de red de

telecomunicaciones adaptado a las necesidades actuales y futuras." del Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022), que de una forma tecnológicamente neutral formula el objetivo relativo a las telecomunicaciones de favorecer la implantación de la infraestructura necesaria para dar soporte a la tecnología más avanzada en cada momento.

Red cableada

La red cableada de telecomunicaciones es mayoritariamente del operador Movistar, y cubre la práctica totalidad del suelo edificado en el t.m. de Marbella, dando un nivel de servicio de calidad suficiente. No obstante, últimamente otros operadores (FibreKable, Avatel, OliveNet, ...) están procediendo al despliegue de fibra óptica en el municipio, si bien se están produciendo algunos problemas de descoordinación entre ellos.

Telefonía móvil. Antenas

La práctica totalidad del territorio municipal, y en especial el antropizado posee coberturas de red móvil 3G/4G, dotando de un servicio de telefonía móvil y datos suficiente.

En este apartado se han detectado únicamente problemas en el caos del despliegue de antenas, con una regulación sectorial que dota a los operadores de gran capacidad de maniobra. Se vislumbra necesaria una regulación municipal que armonice el despliegue y desarrollo de la infraestructura con el modelo urbano que se pretende llevar adelante desde el presente Plan General.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



3.4.4.-Infraestructuras para la gestión de los residuos urbanos

La planificación de la gestión de residuos sólidos urbanos parte de la Directiva 2008/98/CE, que se traspone al ordenamiento nacional mediante la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. De ambas se deriva el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.

Los antecedentes autonómicos en cuanto a planificación de la gestión de la recogida y el tratamiento de los residuos urbanos se hallan en el Decreto 218/99, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, con vigencia entre 1999 y 2008. En él se propugna un modelo de gestión en el cual los residuos domiciliarios debían ser separados en:

- Fracción orgánica o compostable - contenedor gris
- Envases y restos de residuos inertes - contenedor amarillo
- Recogida selectiva de vidrio - contenedor verde
- Recogida selectiva de papel-cartón - contenedor azul

Posteriormente el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía (2010-2019), aprobado por el Decreto 397/2010, de 2 de noviembre, adopta un modelo distinto:

- Fracción orgánica y resto - contenedor gris
- Recogida selectiva de envases - contenedor amarillo
- Recogida selectiva de vidrio - contenedor verde
- Recogida selectiva de papel-cartón - contenedor azul

Vemos que entre ambos planes difiere la asociación de la fracción resto, que pasa de estar unida a los envases en virtud de su calidad de inertes, a gestionarse junto con la fracción orgánica.

Este Plan contempla asimismo la gestión de otro tipo de residuos, como las pilas, aparatos eléctricos y electrónicos, residuos de construcción y demolición, neumáticos fuera de uso, residuos agrícolas e industriales no peligrosos y lodos de depuradoras.

Si bien no existe un Plan municipal o mancomunado de gestión de residuos que particularice las determinaciones de la planificación europea, estatal y autonómica al municipio de Marbella, el esquema de gestión actual sigue sus directrices.

Así el servicio de recogida y gestión de residuos en Marbella está gestionado por la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol a través de la empresa concesionaria Urbasol.

La gestión que se efectúa de cada tipo de residuo es la que se muestra en la tabla de la columna siguiente.

Puntos limpios:

El servicio de recogida de residuos especiales se lleva a cabo mediante puntos limpios móviles, consistentes en vehículos que permanecen estacionados durante los horarios y días prefijados en cuatro puntos del municipio, dos en Marbella, otro en San Pedro y un cuarto en Nueva Andalucía.

Residuos urbanos no peligrosos	Orgánicos	Recogida junto con la fracción resto en contenedores en la vía pública.
	Envases	Recogida selectiva en contenedores en la vía pública.
	Vidrio	Recogida selectiva en contenedores en la vía pública.
	Papel y cartón	Recogida selectiva en contenedores en la vía pública.
Restos vegetales de poda y jardines		Recogida en el Centro Ambiental Ctra. Ojén
Recogida de muebles y enseres		Recogida previo aviso junto a los contenedores de la vía pública
Pilas y acumuladores no peligrosos		Recogida selectiva en contenedores en la vía pública (unos 90 distribuidos por el municipio).
Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos		Recogida selectiva en puntos limpios móviles en la vía pública.
Residuos de construcción y demolición		Traslado por parte del productor hasta el Centro Ambiental Ctra. Ojén
Neumáticos fuera de uso		(no se ha podido obtener la información)
Residuos agrícolas no peligrosos		(no se ha podido obtener la información)
Residuos industriales no peligrosos		(no se ha podido obtener la información)
Lodos y fangos de EDAR		(no se ha podido obtener la información)

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

Centro ambiental Ctra. Ojén:

En él se ubica una planta de transferencia de RSU, que recibe los residuos recogidos en la vía pública por los vehículos adscritos al servicio, para su compactación y carga en los vehículos especializados que transportan los residuos al Complejo Medioambiental de Casares. Tiene una superficie de 9.000 m² y una capacidad de gestionar 204.000 t/año.

· Complejo Medioambiental de Casares:



En ella se procede a los procesos de:

- recepción
- clasificado mediante triaje y separación en trómel
- compostaje de la fracción inferior a 35 mm.
- Separación de materiales valorizables (férticos, plásticos, bricks, etc)
- Vertido de los rechazos.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CAPÍTULO IV. HACIA EL NUEVO PLAN GENERAL. CRITERIOS Y ESTRATEGIAS

4.1. ALCANCE Y LIMITACIONES DEL ACTUAL MODELO DE PLANEAMIENTO

Todo nuestro modelo urbanístico viene pivotando desde mediados del siglo XIX sobre los Planes Generales de Ordenación Urbana o Urbanística. El Plan General, instrumento municipal, pero cuya aprobación definitiva correspondía antes al Estado y ahora a las Comunidades Autónomas, es la pieza clave de **todo nuestro sistema urbanístico de planeamiento**.

El Plan General es un instrumento que, hoy por hoy, peca de exceso de determinaciones. Corresponde al Plan, en primer lugar, establecer la **ordenación urbanística general** de la totalidad del término municipal, optando por el modelo de ciudad. En segundo lugar, cumple la función de habilitar al resto de **instrumentos de planeamiento de desarrollo** necesarios para ordenar los terrenos detalladamente y emprender las transformaciones proyectadas, aunque asumiendo en suelo urbano esa ordenación detallada. Y, en tercer lugar, al Plan compete **delimitar el contenido del derecho de propiedad** que corresponde a cada propietario de suelo mediante la técnica de la clasificación, lo que incluye a los terrenos de nueva urbanización.

El Plan General **predefine y acota** lo que se puede hacer en todo el territorio municipal y establece como puede hacerse. Y, todo ello, dentro de un modelo de planeamiento muy jerarquizado que, hacen muchos casos está carente de la necesaria cobertura y análisis

que prestan a su escala los planes territoriales, inéditos en nuestro país hasta la llegada de los gobiernos regionales.

Sin perjuicio de su necesidad y sus indudables bondades, nuestros actuales planes generales adolecen de **múltiples defectos**: rigidez, exceso de detallismo en sus determinaciones, complejidad extrema, incapacidad de integrar adecuadamente las políticas sectoriales, etcétera. Es un modelo jerarquizado, vinculante y determinista que, además y por mor de las atribuciones de derecho que resultan de la obligada clasificación de los suelos, **nos aleja del resto de Europa**, donde predominan los modelos de planeamiento con un carácter más indicativo y estratégico.

La LOUA enumera (artículo 3) los **finés** específicos hacia los que debe dirigirse la actividad urbanística. Entre ellos, conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales; la utilización racional y sostenible de los recursos naturales; subordinar los usos del suelo al interés general; delimitar el contenido del Derecho de propiedad del suelo, etc.

En su artículo 9, la LOUA detalla el **objeto** hacia el que debe dirigirse el Plan General, recordando que estos instrumentos urbanísticos deben:

- A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la coherencia dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, la conservación, protección y mejora del centro histórico, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos en la ciudad ya consolidada, la funcionalidad, economía y
- eficacia en las redes de infraestructuras, la protección del litoral y la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos objeto de protección.
- B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos.
- F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Principios y fines loables que no siempre tiene **adecuado reflejo** en muchos de los actuales instrumentos de planeamiento pues no olvidemos que, como tales instrumentos, su bondad última depende del uso que de ellos se haga.

No obstante, la amplia **discrecionalidad teórica** del planeamiento urbanístico general se ve **reducida** en la práctica, por diversos motivos, entre los que destacan:

- En primer lugar, la denominada **finalidad legítima del planeamiento**. Como toda potestad administrativa, la potestad de planeamiento debe ejercerse para la consecución de unos fines y objetivos predeterminados normativamente. Y, en caso de ser utilizado el planeamiento para fines distintos de los previstos en el ordenamiento jurídico, surgiría la desviación de poder, definida así en el artículo 70.2 LJCA, y con la nulidad como consecuencia.
- En segundo lugar, el planeamiento ha de cumplir con los denominados **estándares urbanísticos** de ordenación (artículo 17 LOUA), que operan como auténticos mandatos dirigidos a los encargados de elaborar los Planes estableciendo unos criterios mínimos que deben ser, en todo caso, respetados (densidad y edificabilidad adecuadas, reservas para dotaciones, etc.).
- En tercer lugar, se encuentran **las Leyes sectoriales con incidencia en la ordenación urbanística** de las distintas Administraciones. Auténticas normas jurídicas de directa aplicación en materias como Costas, Carreteras, Aguas, Patrimonio Histórico, Vías Pecuarias, Salud, Ferrocarriles, Aeropuertos, Telecomunicaciones, Puertos, Medio Ambiente (la

evaluación ambiental estratégica), Perspectiva de Género, Impacto en la infancia y la adolescencia, etc.

- Y, en cuarto lugar, el **planeamiento de carácter supra-municipal**. Según se ha referido en apartados precedentes de esta memoria, en nuestro Derecho urbanístico concurre un auténtico sistema de planeamiento, relacionado entre sí por criterios de competencia, jerarquía y especialidad. Así, el nuevo Plan General deberá armonizar sus determinaciones al planeamiento de carácter supra-municipal que le vincule (POTA, Planes subregionales de ordenación del territorio, Planes con incidencia en la ordenación del territorio, etc.).

4.2. SIMPLIFICACIÓN Y METODOLOGÍA EN EL NUEVO PLAN.

Será en ese escenario en el que deberá formularse el **nuevo Plan General**, documento de Revisión del Plan General de Marbella vigente. Un nuevo Plan que, en líneas generales, se pretende más ágil y con menor densidad normativa que sus precedentes. Más flexible y menos vinculante.

Solo desde la óptica de una administración autonómica excesivamente desconfiada con los Ayuntamientos y los agentes sociales, se puede entender el modelo impuesto a los actuales Planes Generales municipales, más preocupados por fijar reglas que por establecer directrices, criterios y objetivos. Unos planes generales excesivamente densos y deterministas. Esa, por desgracia, ha sido la tónica habitual del planeamiento general. La normativa autonómica actual (no solo la andaluza sino la de toda España) propicia instrumentos de planeamiento general muy rígidos y poco adaptables. Va siendo hora de cambiar la tendencia y las mentalidades. Mayor predeterminación en los

planes no va necesariamente acompañada de una mayor seguridad jurídica sino, más bien, lo contrario.

Otro de los retos importantes es la necesidad de clarificar el régimen competencial en materia de urbanismo. En el Plan deben quedar muy claras cuales determinaciones son municipales y corresponden al Ayuntamiento y cuales son autonómicas y corresponden a la Junta de Andalucía. En ese sentido, no podemos aceptar el reparto de competencias que, con base en la LOUA, se hace hoy día por la administración autonómica porque ese reparto **no respeta las competencias municipales** en la materia. Está en juego el respeto al principio de la autonomía local conculcado hasta ahora. Si bien conviene precisar que la Junta de Andalucía ha iniciado en la última legislatura un importante cambio de rumbo en este sentido con mayor respeto y reconocimiento de la autonomía local y las competencias municipales.

Clarificar y simplificar, flexibilizar y agilizar no implica renunciar a apostar por un concreto modelo de ciudad. Por una estrategia global clara y fuerte. Esta será la principal cuestión que debe abordar el futuro Plan General de Marbella. En este sentido, conviene diferenciar entre fines y medios. Una cosa son los fines y otra los medios. Una los criterios y estrategias generales y otra muy diferente los objetivos y las acciones concretas. Evitar que estas acciones no produzcan un desvío en los objetivos últimos del Plan es fundamental. Por ello, se deberá diseñar al tiempo que se elabora el Plan un sistema de **indicadores urbanísticos** que permitan evaluar el grado de cumplimiento del modelo y evitar y corregir con anticipación suficiente las posibles disfunciones que pudieran producirse en las actuaciones futuras en desarrollo del Plan.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



4.3 LA REALIDAD COMO PUNTO DE PARTIDA DEL NUEVO PLAN

Pero esa será cuestión que habrá que dilucidar en la fase de elaboración del documento técnico y sobre todo cuestión que competirá a la administración municipal en la gestión del nuevo Plan una vez aprobado. Ahora, fase de Avance, toca “pensar” y “elegir” el **modelo de ciudad**. En todo caso, lo importante es que se diferencian aquí dos niveles que serán claves en la propuesta que efectuamos. Un nivel político, de elección del modelo, de decisión sobre cuál es la ciudad que se quiere para el futuro (y en el que resulta vital la participación de toda la ciudadanía) y un nivel técnico de formulación de los instrumentos y técnicas urbanísticas al servicio de ese modelo y que mejor permitan conseguirlo.

Elemento clave del Plan es la **articulación** del municipio con el resto de municipios de la Costa del Sol, su incardinación territorial. Es de desear que el nuevo Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la Costa del Sol (POTCSO) que ahora inicia su andadura tras la anulación del anterior se constituya en un motivo de oportunidad y no en un hándicap para lograr un urbanismo y una ordenación territorial verdaderamente sostenible y eficiente.

Pero la verdadera piedra de toque del modelo está en partir de un **diagnóstico** acertado. En analizar correctamente la realidad de la que se parte. Si el futuro Plan toma como punto de partida la realidad dibujada, el Plan General de 1986, y no la ciudad realmente construida, tal y como parecía obligar la actual legislación urbanística andaluza, el resultado nunca podrá ser correcto.

En consecuencia, se propone **recuperar** el espíritu del antiguo Reglamento de Planeamiento cuando señalaba que:

“los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General” (art. 16.2 RPU).

La referencia de un nuevo Plan debe ser la **realidad** que pretendemos ordenar. Tomar como punto de partida el planeamiento preexistente (y no la realidad existente) que es lo que, con evidente desacierto, proponía la actual LOUA aboca al más absoluto de los fracasos y hace inviable resolver los problemas hoy planteados. Es necesario tomar como punto de partida la realidad existente si queremos resolver en serio y de una vez por todas la problemática urbanística de Marbella.

Cuantificar la población y sus posibles crecimientos partiendo del cómputo estricto del **censo** y evaluando los previsibles aumentos vegetativos de la actual población empadronada en el municipio, no es aceptable. La Costa en general, y Marbella en especial, es destino turístico y residencial de muchos españoles y europeos. Es bueno no olvidarlo. El plan debe cuantificar sus estrategias y previsiones de crecimiento en función de dichos datos reales y no de los oficiales, totalmente desajustados a la realidad por razones evidentes.

De hecho, eso es lo que sostiene el artículo 10 de la LOUA. Que la ordenación urbanística del T.M. debe realizarse “*de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo*”. Aunque luego el resto del articulado de nuestra norma urbanística **contradiga**, de forma casi sistemática, ese principio.

En ese sentido, la actual legislación urbanística es un pesado lastre, cara a hacer viable un modelo de ciudad racional, sostenible y amable para los ciudadanos y visitantes. Tomar como punto de partida no la realidad existente sino las determinaciones de un plan con más de 30 años de vigencia y los datos poblacionales de los censos oficiales es –en el caso de la revisión de un instrumento de planeamiento general– un claro despropósito.

4.4 CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El documento del nuevo Plan General debe plantearse a partir de la necesidad de elaborar un soporte técnico que facilite y garantice su actualización continua. El Plan General debe incorporar las **herramientas informáticas**, integradas en la actual plataforma municipal, que permitan el acceso inmediato de los ciudadanos, incluso en su fase de elaboración, pero sobre todo en su fase de desarrollo y gestión posterior dando cumplimiento en la legislación estatal en la materia.

Así mismo el documento del Plan General debe incorporar un Sistema de **Indicadores urbanísticos** que posibiliten el diagnóstico continuado de la ciudad y el seguimiento, evaluación y corrección de los objetivos del Plan.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

La ordenación urbanística del término municipal se establece, en los planes generales de nuestra vigente ley del suelo andaluza, mediante la **ordenación estructural** y la **ordenación pormenorizada** del suelo.

El plan general establece, en todo su ámbito los **usos globales** y también establece los elementos determinantes de la **estructura general y orgánica** del territorio (los sistemas generales). En algunos ámbitos (el suelo urbano consolidado, por ejemplo), el Plan General establece la **ordenación detallada** y los **usos pormenorizados**. En otros, remite dicha ordenación detallada a algún otro instrumento de planeamiento posterior (planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle).

En el **suelo urbano consolidado** deben favorecerse ámbitos más compactos, con más mezcla de usos y con un mejor aprovechamiento del suelo, así como ponderar los desajustes entre las edificabilidades y usos previstos.

Respecto a la ordenación actual del suelo urbano consolidado, la revisión del Plan General deberá estudiar la incorporación de estrategias que permitan desarrollar procesos integrales de **renovación urbana** para la mejora de las condiciones de habitabilidad de determinados ámbitos residenciales, de forma específica tanto de los ámbitos de bloques abiertos como del centro urbano para la eliminación de **infraviviendas**, mediante la incorporación de determinaciones adecuadas tanto de ordenación como de gestión.

Las **cesiones dotacionales** en el suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollar, previstas por el vigente Plan General deben ser revisadas y adaptadas a la legislación urbanística actual y a las demandas de satisfacción de déficit acumulados, tanto respecto a

posibles incrementos de edificabilidades como a transformaciones de usos.

En los **suelos urbanos ordenados** por el Plan General vigente, es necesario propiciar la flexibilidad en la asignación del destino concreto de los suelos para usos públicos que, sin merma de garantizar su adecuada integración en un sistema articulado de redes públicas, satisfaga las demandas reales de los residentes.

Resulta igualmente necesario revisar los estándares y estrategias de suelo disponible para las diferentes **infraestructuras y servicios urbanos** en los diferentes ámbitos de ordenación, con el fin de garantizar requerimientos de futuro.

Respecto a la ordenación actual del **suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**, con edificación y/o urbanización pendiente de materializar, se debería abordar una posible revisión de sus parámetros urbanísticos (densidades, usos, estándares dotacionales y de urbanización, régimen de viviendas, etc.), de su programación temporal y de sus condiciones de gestión (delimitación, sistemas de actuación, cargas urbanísticas, etc.).

La revisión del Plan General analizará la viabilidad de configurar un **borde verde periurbano** de la ciudad. Los instrumentos de ordenación fomentarán la integración y articulación de equipamientos, espacios deportivos, etc. en el conjunto de las redes dotacionales, con el fin de optimizar su efecto positivo en el espacio urbano y garantizar el uso intensivo y eficiente de los mismos.

La revisión del Plan General deberá incorporar con carácter prioritario una estrategia sobre los suelos **turísticos**, considerando

este tipo de actividad (particularmente en lo referente a usos hoteleros) como actividad de carácter estratégico, de forma similar a la que puedan tener los equipamientos, impulsando y flexibilizando al máximo la implantación de esos usos con capacidad de generar actividad económica en el territorio.

4.4.1 De los estándares urbanísticos a los indicadores ambientales

La legislación urbanística estatal y autonómica viene apostando desde la LS75 y del RPU por controlar la calidad de los planes mediante un sistema de estándares y reservas dotacionales.

La Ley y el RPU establecen las superficies mínimas que deben destinarse a los diferentes usos dotacionales (zonas verdes o espacios libres públicos y equipamientos públicos). Un sistema que debe cuestionarse pues si bien cuando se implantó permitía garantizar unos mínimos de suelo públicos que, en aquellos tiempos, rara vez se conseguían, hoy resultan insuficientes para garantizar la ciudad óptima que todos deseamos.

Conviene precisar que los últimos cambios legales en la materia han sido totalmente desafortunados y carentes de lógica. En efecto, cuando la LOUA, propone aplicar en suelo urbano el principio de Stand-Still, exigiendo mantener la media dotacional alcanzada en cada zona, solo consigue perpetuar situaciones deficitarias anteriores, pero no mejorar desde el punto de vista dotacional la ciudad consolidada.

Se impone el cambio de mentalidad priorizando la calidad de las dotaciones sobre la cantidad de las mismas, su viabilidad

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



real sobre la demagogia del plano y, sobre todo, priorizando el logro de objetivos frente al cumplimiento de una normativa obsoleta. Lo importante son los resultados y la mejora real y efectiva de la calidad de vida de los ciudadanos. Hemos dedicado mucho tiempo a elaborar normativas complejas y farragosas y muy poco a mejorar de verdad nuestras ciudades.

4.4.2 Las normas urbanísticas: Diferenciación entre usos y ordenación física

Si bien la reciente aprobación de la **mejora de las normas urbanísticas** ha supuesto la actualización de la normativa aprobada en 1986, resolviendo en gran parte su obsolescencia, el proceso de revisión de la normativa no puede darse por concluido.

La adaptación de las normas a la realidad social y económica no puede ser un proceso cerrado sino **continuo**. Sin perjuicio de la necesaria estabilidad y seguridad jurídicas, las normas deben actualizarse en un proceso continuo que dé respuesta inmediata a las demandas y necesidades sociales de cada momento.

En función del modelo señalado resultaría imprescindible revisar el contenido normativo del nuevo Plan General, aligerándolo de cualquier aspecto normativo no estrictamente necesario para cumplir con el objeto asignado por la legislación vigente al planeamiento general.

Convendría reflexionar también sobre la necesidad de revisar el modelo actual de parámetros normalizados y sustituirlo gradualmente por un modelo de **directrices y prestaciones**, que

se base en objetivos evaluables y que permitan **diferentes** soluciones formales.

Otra de las cuestiones prioritarias del nuevo Plan General es la necesidad de modificar el actual modelo normativo en orden a la **regulación de usos**. Vincular los usos posibles, característicos y compatibles, y los prohibidos a las ordenanzas de edificación tal como hicieron los planes de la década de los 80, es, hoy día, un evidente **desacierto**, fuente de innumerables conflictos y disfunciones. Una estrategia obsoleta que debe ser corregida en el futuro Plan. **Los usos deben desvincularse de la ordenación física** (las ordenanzas) y someterse a regulaciones zonales genéricas, amplias y flexibles.

Los criterios de **segregación** de usos en los diferentes ámbitos urbanos establecidos por el Plan General vigente deben de ser revisados incorporando la posibilidad de combinación de usos en un mismo edificio, parcela o ámbito, tanto en el centro urbano como en las urbanizaciones residenciales. El control de usos debe venir de la mano de la legislación sectorial ambiental y no imponerse como carga a los modelos urbanísticos. Se impone, por tanto, la formulación de un **nuevo paradigma** en esa materia.

Las actuales normas requieren (pese a su reciente modificación) una actualización y flexibilización de la regulación de usos adecuando el régimen de compatibilidad de usos propuestos a los nuevos escenarios y necesidades surgidas en los últimos años, con el fin de mejorar la competitividad y sostenibilidad del conjunto urbano, muy especialmente en lo que a las actividades económicas y turísticas se refiere,

y propiciando un nuevo equilibrio de actividades en la relación de los núcleos urbanos con las urbanizaciones residenciales. Deben propugnarse estándares diferentes en la ciudad consolidada respecto a la periferia. Resulta también necesario reconsiderar y revisar el régimen de usos compatibles de los equipamientos públicos, así como el de los equipamientos privados que deben asimilarse al régimen de actividades terciarias.

La actualización de las normas urbanísticas debe incluir las adecuadas determinaciones normativas que permitan Incorporar, tanto en el planeamiento de desarrollo como en la edificación, principios de eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad.

Pero lo más importante sin duda en la actualidad es la necesidad de **diferenciar** las condiciones de ordenación física respecto al régimen de usos corrigiendo así las disfunciones propiciadas por las actuales ordenanzas donde uso y ordenación física se mezclan.

4.4.3 La protección del Patrimonio

Se considera prioritario la formulación y aprobación del **Plan Especial del Protección del Casco Histórico de Marbella y San Pedro**, cuya redacción tanto tiempo se ha demorado, pero las condiciones y estrategias de protección del patrimonio y el contenido y alcance de los catálogos de protección deben superar el estadio de los planeamientos de protección de los años 80, caracterizados por un tinte marcadamente defensivo ante las agresiones y destrucciones sistemáticas del patrimonio característica de décadas anteriores. Hoy día, debe buscarse el

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

equilibrio entre la máxima protección del patrimonio heredado y la necesidad de rehabilitar y revitalizar la ciudad existente.

Los catálogos deben prestar especial atención también a la incorporación de los elementos integrantes del patrimonio arquitectónico y paisajístico del siglo XX y, especialmente, del patrimonio turístico y los espacios libres públicos o privados de interés.

La revisión deberá establecer, con criterios de flexibilidad, el régimen de obras admisibles en edificios y espacios catalogados, incorporando criterios de sostenibilidad, de viabilidad económica y de viabilidad social. Debe fomentar la revitalización y el reciclaje del patrimonio histórico edificado, sobre todo residencial, así como su adaptación a los requerimientos funcionales y de habitabilidad actuales, con especial atención a las determinaciones relativas a la accesibilidad universal

4.4.4 La prevalencia de la planificación ambiental.

Dado que es necesario incardinar el **Avance-Borrador** del Plan, requerido por la legislación urbanística, **con la tramitación ambiental**, conviene recordar que, actualmente, la **legislación medioambiental** (constituida por la estatal Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de nuestra Comunidad Autónoma) cobra especial **relevancia** pues, según reiterada jurisprudencia del TS, la potestad de planeamiento viene limitada por esa legislación medioambiental, hasta el punto de **prevalecer** la planificación ambiental sobre la planificación urbanística.

Sirva a título de ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre 2010. (Recurso de Casación 5535/2006) que dice (FJ 3º):

" (...) En primer lugar, la limitación de la potestad de planeamiento por la legislación medioambiental, que se traduce en la prevalencia de la planificación de espacios naturales sobre la planificación territorial y urbanística, es una constante en nuestro ordenamiento jurídico desde la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres (artículo 5.2); y esa misma prevalencia es mantenida en el artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que deroga la anterior ley 4/1989. En fin, las últimas reformas de la legislación básica estatal sobre el régimen del suelo, que han desembocado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establecen como principio rector de la actuación administrativa en la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo "la eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje" (Artículo 2.2 .a); enfatizando el artículo 13.4 la prevalencia de la planificación medio ambiental. Por tanto, esa prevalencia de la planificación ambiental sobre la urbanística está sólidamente asentada en nuestro

ordenamiento jurídico, habiendo sido además resaltada por la jurisprudencia, siendo muestra de ello las sentencias de 27 de noviembre de 2003, (casación 8459/1999) y 13 de noviembre de 2009 (casación 3511/2000); no habiendo razones para dudar de la plena constitucionalidad de esta prevalencia"

4.4.5 La gestión del Plan. Sobre la viabilidad y sostenibilidad económica

Elemento clave de los planes es su **viabilidad y adecuación a la realidad**. Si las determinaciones del Plan no se pueden ejecutar por no haberse adoptado las previsiones de gestión necesarias o porque dichas determinaciones no respondan a la realidad, los planes se convierten en "**papel mojado**".

A eso es a lo que se refiere la LOUA, cuando indica que los planes establecen la ordenación urbanística del término y organizan la **gestión** de su ejecución, "*de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo*".

Los mecanismos de ejecución y gestión del planeamiento que propone la actual legislación urbanística pecan de obsoletos y desfasados pues las actuales técnicas no son sino herederas de aquellas arbitradas a mediados del siglo XIX para resolver los problemas de la ciudad industrial, bien diferentes de los problemas que plantea la ciudad del siglo XXI. A un nuevo escenario urbano, debería corresponder un modelo diferente de planeamiento y gestión urbanística, pero nada más alejado de la realidad.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Sin perjuicio de lo anterior, el **Ayuntamiento** debe asumir la ejecución del plan no solo desde el control de las actuaciones privadas sino desde el **impulso y ejecución de políticas públicas** específicas en actuaciones urbanísticas y especialmente, en materia de **viviendas y dotación de infraestructuras**.

Retomar y relanzar el **Plan Municipal de la Vivienda** y propiciar y priorizar la formulación de **Planes Especiales de Infraestructuras**, con carácter de planes directores, para resolver la ordenación y financiación de las redes generales de abastecimiento de agua, redes generales de saneamiento, etc., se impone como uno de los objetivos esenciales del nuevo Plan General. Dichas actuaciones se deberán incardinar en un orden de prioridades establecidas en función a las estrategias que se diseñen y consensuen con los interesados.

Se deberán revisar y tipificar los procedimientos de gestión en suelo urbano consolidado en el marco de la legislación actual, propiciando, en esa clase y categoría de suelo, las **actuaciones de dotación y la obtención de dotaciones públicas** mediante cesión materializada en edificabilidad. El futuro Plan debe prestar especial atención a esta problemática arbitrando mecanismos adecuados y ágiles para la gestión de esta clase y categoría de suelo. Intervenir en la ciudad consolidada es hoy una prioridad de los nuevos planes generales.

4.4.6 Edificaciones irregulares. El Dictamen de los Expertos.

Analizados los antecedentes y vicisitudes del desarrollo urbanístico de la ciudad, el nuevo Plan General de Marbella nace consciente de la persistencia en el territorio de un importante número de desarrollos ejecutados al margen de la legalidad

urbanística. Desde la disolución del Ayuntamiento en el año 2006 hasta la fecha, y tras un primer intento fallido de normalización urbanística con la Revisión de 2010, los problemas de ordenación heredados de los años de caos jurídico-urbanístico por todos conocidos siguen sin estar resueltos en toda su extensión.

Actualmente, no es posible obviar la realidad de la existencia de esos desarrollos irregulares al hablar de ordenación urbanística de la ciudad de Marbella. La ciudad es lo que es y como es. Y ese debe ser el punto de partida del nuevo Plan. Desde esta fase de Avance, interesa realizar varias consideraciones sobre esta problemática.

En primer lugar, en esta nueva Revisión corresponde devolver al planeamiento la función que le corresponde. El diseño y ordenación de la ciudad, del espacio territorial de Marbella, a corto, medio y largo plazo, debe constituirse como la premisa esencial. La Revisión del Plan debe volver a poner el foco en la potestad de planeamiento y en sus fines, objeto y determinaciones establecidos en la legislación urbanística.

Una Revisión de planeamiento cuyo objetivo obviase la función natural del plan para centrarse en exclusiva en la regularización de desarrollos irregulares del pasado incurriría – como incurrió el PGOU del 2010- en causa de nulidad de pleno Derecho, por el límite que supone la desviación de poder, definida por el artículo 70.2 in fine LCA como el uso de potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico.

La incorporación al proceso urbano de desarrollos irregulares, en ningún caso, puede constituirse como directriz exclusiva del nuevo Plan; de ser así, el Plan se apartaría de la finalidad que le es propia y que tiene asignada por el ordenamiento jurídico. Por tanto, el nuevo Plan ha de asumir las precisiones efectuadas por las SSTS anulatorias del PGOU 2010 (Sentencias 4379/2015, 4380/2015 y 4378/2015, todas ellas de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo).

En segundo lugar, el nuevo Plan debe contemplar las directrices contenidas en el "*Dictamen Jurídico-Urbanístico sobre la situación generada tras la declaración de nulidad de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 2010*" (el denominado coloquialmente "**Dictamen de los Expertos**"); cuya elaboración fue acordada por la Corporación Municipal tras la anulación del PGOU 2010, al objeto de contar con unas pautas de actuación hacia el futuro, y de cuyo contenido podemos destacar las siguientes líneas rojas:

- Es perfectamente posible que existan coincidencias entre el nuevo Plan, en determinadas cuestiones puntuales, y la ordenación y determinaciones que establecía el PGOU 2010. En cambio, ha de evitarse la reiteración de los vicios que llevaron a su anulación. Una hipotética reiteración de vicios, no sólo conllevaría de nuevo una probable anulación del Plan, sino que podrían considerarse incumplimiento de las sentencias anulatorias del PGOU 2010.
- El nuevo instrumento de planeamiento requiere un especial deber de justificación y motivación. Un plus de justificación en las nuevas determinaciones propuestas será, además de

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



una buena praxis administrativa, una demostración de que las posibles coincidencias entre el nuevo Plan y el plan anulado no son buscadas con la finalidad exclusiva de eludir los efectos de las sentencias.

- De vital importancia será la Evaluación Ambiental Estratégica del nuevo Plan; por ser el procedimiento a través del cual se confronta el modelo territorial escogido con las exigencias ambientales, de carácter prevalente en el ámbito urbanístico.

En tercer lugar, y con igual nivel de relevancia que las consideraciones anteriores, ha de comprenderse que el **nuevo Plan nace en un marco jurídico distinto al existente en el momento de la aprobación del PGOU 2010**. En estos diez años, han tenido lugar reformas de relevancia en la LOUA, TRLS y GICA, ha entrado en vigor el Decreto-Ley 3/2019 y se han producido novedades jurisprudenciales que al nuevo Plan no le interesa desconocer. Actualmente se encuentra en tramitación el **Anteproyecto de Ley para el impulso sostenible del territorio en Andalucía (LISTA)** que incorpora en un mismo texto y con importantes modificaciones el contenido de la LOUA y el de la LOTA.

- En cuanto a la LOUA, advertimos y debemos subrayar:
- El artículo 3.2.j) LOUA, que señala expresamente, como uno de los objetos de la actividad urbanística, *"el establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los*

procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística".

- El artículo 10.2.A).b) LOUA prescribe que los PGOU deben, entre otras, contener las siguientes determinaciones: *"en el suelo urbano no consolidado, (...) la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esa categoría de suelo"*.
- El artículo 17.2 LOUA, "Ordenación de áreas urbanas y sectores", establece que *"La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los ámbitos en los que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte. Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo"*.
- La Disposición Adicional Primera (apartado 4º) LOUA: "Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas

que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca"

- Más **importante** aún en la cuestión que nos ocupa y de reciente entrada en vigor, nos encontramos con el **Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía**, en cuyo articulado se contiene una nueva regulación específica sobre la incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general. Las nuevas medidas introducidas por dicho texto generan un escenario legal diferente a aquel en el que se gestó el PGOU de 2010.
- En último lugar, es significativa la reciente aprobación tanto del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, que introduce modificaciones en los artículos 32, 42 y 169 LOUA; como el Decreto-ley 12/2020, de 11 de mayo, por el que se establecen medidas urgentes y extraordinarias relativas a la seguridad en las playas, medidas administrativas en el ámbito educativo, y otras medidas complementarias ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), que modifica los artículos 42, 50 y 52 LOUA.
- Al igual que con la normativa autonómica, también la **legislación estatal** ha sufrido modificaciones. Cabe destacar, entre otras, las reformas operadas en el TRLS; en los artículos 7 (sobre actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias), 14 (sobre el régimen de facultades inherentes al Derecho de propiedad en el suelo en situación

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



de urbanizado) y 17 (sobre el régimen de deberes y cargas en el suelo en situación de urbanizado).

- Finalmente, la **jurisprudencia** en materia de Derecho urbanístico ha venido evolucionando en este periodo de tiempo. Prueba de ello son las SSTs 1563/2018, de 30 de octubre y 598/2020, de 14 de febrero, que confirman la posibilidad de descategorización del suelo urbano, previa motivación reforzada, cuando ello sea preciso para ejecutar actuaciones de transformación urbanística con fines de renovación, rehabilitación y regeneración urbana; o la STS 744/2020, de 4 de marzo, que matiza el régimen de nulidad radical del planeamiento.

Muy relevante resulta la muy reciente **Sentencia TS 1300/2020, de 27 de mayo**, que abre una nueva línea jurisprudencial al admitir la posibilidad de declarar la **nulidad parcial** de los Planes Generales.

En conclusión, ya desde la primera fase del Plan se identifican una serie de líneas de actuación del nuevo instrumento de planeamiento en lo que concierne a la incorporación de desarrollos irregulares al proceso urbano que el documento de Plan General debe seguir escrupulosamente.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 1. Escala 1:75.000. Análisis comparativo entre las viviendas existentes respecto a las previstas en el PGOU86

Suelos urbanizados y edificados con cobertura de planeamiento legal Suelos urbanizados y edificados sin cobertura de planeamiento legal

- Número de viviendas <-10% de las establecidas en el PGOU86
- Número de viviendas conforme PGOU86
- Número de viviendas >10% de las establecidas en el PGOU86

- Ámbitos con ordenación pormenorizada
- Número de viviendas <-10% de las establecidas en el PGOU86
 - Número de viviendas conforme PGOU86
 - Número de viviendas >10% de las establecidas en el PGOU86

- Ámbitos sin ordenación pormenorizada
- Número de viviendas <-10% de las establecidas en el PGOU86
 - Número de viviendas conforme PGOU86
 - Número de viviendas >10% de las establecidas en el PGOU86

- Desarrollos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)
- Ámbitos que no cuentan con parámetros urbanísticos
- Desarrollos en Suelo No Urbanizable (SNU)
- Usos residenciales en suelos no urbanos
- Desarrollos en Sistemas Generales (SG)
- Ámbitos residenciales en suelos dotacionales

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

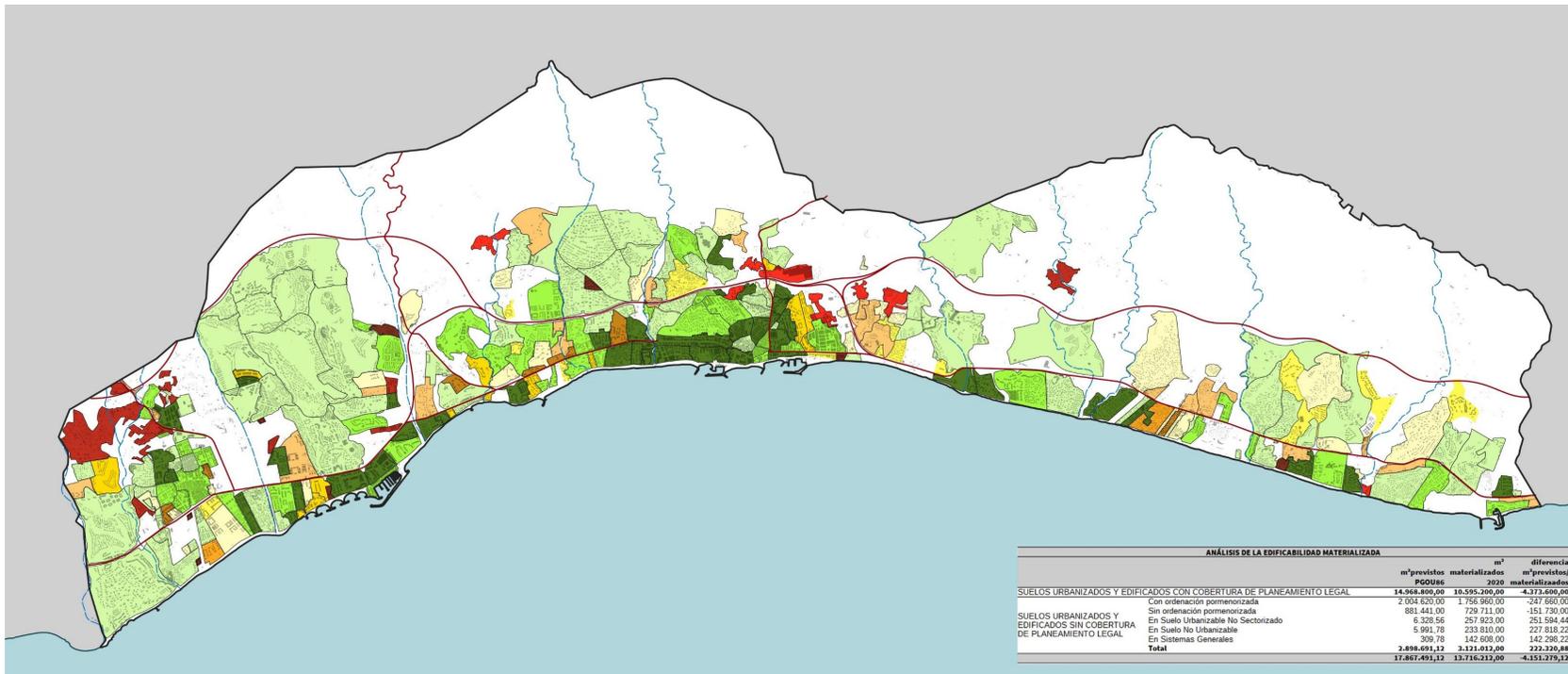
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2. Escala 1:75.000. Análisis comparativo entre la edificabilidad materializada y la prevista en el PGOU86

Suelos urbanizados y edificados con cobertura de planeamiento legal

- Superficie construida <-10% de la establecida en el PGOU86
- Superficie construida conforme PGOU86
- Superficie construida >10% de la establecida en el PGOU86

Suelos urbanizados y edificados sin cobertura de planeamiento legal

- Ámbitos con ordenación pormenorizada
- Superficie construida <-10% de la establecida en el PGOU86
 - Superficie construida conforme PGOU86
 - Superficie construida >10% de la establecida en el PGOU86
- Ámbitos sin ordenación pormenorizada
- Superficie construida <-10% de la establecida en el PGOU86
 - Superficie construida conforme PGOU86
 - Superficie construida >10% de la establecida en el PGOU86

- Desarrollos en Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)
- Ámbitos que no cuentan con parámetros urbanísticos
- Desarrollos en Suelo No Urbanizable (SNU)
- Usos lucrativos en suelos no urbanos
- Desarrollos en Sistemas Generales (SG)
- Usos lucrativos en suelos dotacionales

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



CAPÍTULO V. LA TRAMITACIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

5.1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL NUEVO PLAN

Se pretende que la participación ciudadana se convierta en pieza **clave** del nuevo Plan General, lo que exige cambiar el actual modelo participativo de nuestra legislación urbanística.

Y es que, en efecto, nuestro actual sistema urbanístico, aparentemente garante de dicha participación en las diferentes fases de tramitación de los instrumentos de planeamiento, no ha pasado nunca de un mero formalismo sin conseguir que los planes incorporen realmente las propuestas de los ciudadanos.

La asignación de derechos y plusvalías a los propietarios de terrenos que se opera mediante los planes generales, convierten a estos instrumentos en campo de batalla del choque entre intereses generales y particulares. Al ser el plan el instrumento que determina lo que puede o no hacerse en cada terreno, la discusión sobre esas determinaciones concretas eterniza la tramitación del Plan y es fuente de innumerables conflictos de intereses que, disfrazados de defensa de los intereses generales, acaban alcanzando a los Tribunales superiores y, muchas veces, finalizando en la nulidad del Plan.

Se impone, por tanto, un **cambio** de modelo urbanístico, descargando al Plan General de determinaciones impropias y centrando el debate de los planes generales solo en aquello que les es consustancial: la discusión sobre el modelo de ciudad y no tanto y especialmente sobre lo que se asigna a cada terreno o a cada propietario.

En ese convencimiento, el Ayuntamiento de Marbella acordó en Junta de Gobierno Local de 21 de octubre de 2019, elaborar un Programa de Participación Ciudadana (en adelante, PPC) con el objetivo de asegurar la mayor y mejor participación de la ciudadanía en la elaboración del nuevo Plan General, aunando el conocimiento y experiencia de la sociedad con el conocimiento técnico-administrativo para lograr que la Revisión del PGOU sea un documento de todos, basado en el consenso.

Dicho Programa de Participación Ciudadana fue aprobado en Junta de Gobierno Local de 9 de enero de 2020, propiciando que la participación en el Plan fuese amplia, diversa y cualificada; llegando a todas las capas de la sociedad; garantizando la máxima información y publicidad; logrando el máximo consenso; mejorando la transparencia de la Administración ante el ciudadano y legitimando y democratizando el proceso de elaboración del documento.

En cuanto a las herramientas y acciones integrantes del proceso de participación ciudadana, se proponían las siguientes:

- Creación de un punto de información y de una oficina específica del Plan General.
- Realización de jornadas abiertas al público explicativas del contenido del documento y del proceso.
- Sesiones informativas y formativas específicas sobre las distintas fases del proceso y sobre los objetivos que se pretendían conseguir en cada una de ellas. Charlas didácticas, talleres, grupos del trabajo, entrevistas, etc.
- Talleres de trabajo.

e) Mesas de debate con expertos e instituciones.

f) Empleo de material divulgativo.

g) Herramientas digitales: portal web, correo electrónico, etc.

h) Encuestas.

i) Reuniones con el equipo redactor.

e) Memoria de participación (que contendrá el resultado del proceso participativo).

Es un programa que desborda las previsiones y exigencias que, en orden a la participación, contiene nuestro actual modelo legal.

Sin embargo, desgraciadamente, el confinamiento provocado por la pandemia causada por el COVID-19, ha trastocado el programa y las actuaciones inicialmente previstas, en concreto las presenciales y multitudinarias. No obstante, conviene aclarar que la mayoría de las herramientas propuestas en el programa de participación para esta fase del Plan General han podido desarrollarse, antes de la declaración del estado de alarma y el consecuente confinamiento, habiéndose seguido trabajando para la elaboración de la propuesta de documento de Avance, primer paso para la elaboración y aprobación final del Plan General, documento que de una vez por todas devuelva la seguridad jurídica a nuestra ciudad, conformando un modelo urbanístico de la misma adaptados a los tiempos actuales.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



En cualquier caso, se mantiene la voluntad municipal de propiciar una **amplia participación ciudadana** con la idea clave de recabar la opinión de todos los agentes que intervienen en la ciudad y lograr el máximo consenso ciudadano. Una participación ciudadana que se pretende **real y efectiva** por lo que para ello se propone trasladar el grueso del debate y discusión, hoy previsto tras la aprobación de cada documento a la fase de elaboración de cada uno de dichos documentos. Las propuestas del Plan deben someterse a la consideración de la ciudadanía, no una vez aprobado cada documento, sino durante su elaboración.

Se recaba la opinión de la ciudadanía, no solo cuando cada documento ha sido elaborado y aprobado (avance, documento para aprobación inicial, etc.), que es lo que exige la legislación urbanística, sino cuando cada uno de dichos documentos se encuentra en fase de elaboración y redacción, de tal modo que el documento que se someta a discusión pública haya podido incorporar ya las aportaciones, sugerencias o propuestas de los ciudadanos.

Es un enfoque **novedoso** que ha sido puesto en práctica ya durante la fase de Consulta Pública Previa (cuyos contenidos y resultados se detallan en el apartado siguiente de esta Memoria) con óptimo resultado.

Por clarificar el planteamiento que se propone, conviene recordar los plazos y trámites formales a los que se somete el documento (nos referimos a los plazos y trámites de estricta participación ciudadana sin considerar los correspondientes a las consultas ambientales que responden a otro enfoque diferente)

DOCUMENTO	OBJETO PRINCIPAL	TRÁMITE Y PLAZOS	SE PRESENTAN
CONSULTA PÚBLICA PREVIA	Conveniencia de tramitar o no el Plan General	2 meses	APORTACIONES
AVANCE-BORRADOR	Modelo de ciudad	30 días de Exposición pública tras la aprobación del Avance	SUGERENCIAS
PLAN GENERAL	La totalidad de las determinaciones del Plan y el DAE	45 días de Información pública tras la aprobación inicial	ALEGACIONES

Los trámites y plazos previstos en la legislación aplicable son actualmente, y de modo esquemático, los siguientes:

Como se puede comprobar, salvo la consulta pública que es previa a la elaboración del documento, los otros dos periodos de consulta sobre el plan se realizan tras la elaboración de los correspondientes documentos. En el Avance se propone el modelo de ciudad y la discusión sobre el modelo se produce, según el esquema de la LOUA, **tras** su aprobación plenaria. De igual modo el documento de Plan General se somete a discusión pública **tras** su aprobación inicial.

Ese sería el esquema legal. En la tramitación del Nuevo Plan de Marbella, al contrario, las sugerencias relativas al modelo de ciudad propuesto que se han presentado durante la elaboración del Avance han sido estudiadas y consideradas con el mismo rigor e interés que lo serán las que se presenten tras la aprobación de dicho documento. Igualmente, serán tenidas en consideración y estudiadas y analizadas durante la redacción del Plan aquellas propuestas relativas a concretas determinaciones del plan, que se presenten durante la redacción del documento para aprobación inicial. Lógicamente tras la aprobación del

Avance o del documento de Plan General para aprobación inicial ambos documentos se someterán nuevamente a la oportuna discusión pública en la fase legalmente procedente.

Concretamente, la Consulta Previa Ciudadana, prevista en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, ha aglutinado una abundante participación en relación, no solo al propio objeto de dicha Consulta Previa, sino también respecto al propio contenido del Avance del Plan General y la definición del modelo y el diagnóstico de la ciudad. Durante la fase de Consulta Pública Previa (y también tras su finalización) se han presentado diferentes escritos de entidades, organizaciones y ciudadanos relativas una a la estricta cuestión planteada: procedencia o conveniencia de formular un nuevo Plan (objeto propio de la Consulta); otras al modelo de ciudad (objeto propio del Avance) y, las restantes, a cuestiones puntuales y concretas (objeto propio del documento de Plan General). Todas ellas han sido analizadas y consideradas y serán incorporadas si fuera procedente en el documento pertinente.

Este criterio municipal, permite **incorporar** en el nuevo Plan General, ya sea en el actual Avance o el futuro documento para aprobación inicial, la opinión de la ciudadanía de forma real y efectiva.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



A la vista de todo lo anterior, la Junta de Gobierno Local de 29 de junio de 2020 ha acordado reajustar el Programa de Participación Ciudadana.

En consecuencia, por lo que respecta a las herramientas que por la crisis sanitaria no han podido llevarse a cabo, tales como talleres ciudadanos, jornadas de información y difusión, mesas de debate, se reforzarán en las fases siguientes de elaboración del plan General, en concreto en la fase de presentación de sugerencias al Avance y en la fase de elaboración del documento para aprobación inicial, para garantizar la máxima difusión, información y aportación por los ciudadanos, instituciones y agentes intervinientes.

Además se ha acordado trasladar a la siguiente fase de elaboración del Plan General aquellas herramientas de participación ciudadana establecidas en el Programa de Participación Ciudadana, aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 9 de enero de 2020, que, por requerir la presencia de multitud de personas, no han podido desarrollarse en esta fase de elaboración del Plan por el confinamiento derivado de la declaración del estado de alarma por la pandemia del COVID-19, tales como los talleres ciudadanos, mesas instituciones y jornadas de difusión.

Asimismo, se considera necesario aprobar lo antes posible el documento de Avance del Plan General que coadyuve a generar confianza y seguridad jurídica en los emprendimientos en nuestra ciudad y genere la participación a través del debate ciudadano sobre el modelo de ciudad.

5.2. EL RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

Prueba de la estrategia indicada en el apartado anterior ha sido, como hemos indicado, la **Consulta Pública Previa** acordada por la Junta de Gobierno Local en su sesión de 30 de diciembre de 2019, en base al documento elaborado por la Delegación de Ordenación del Territorio, Infraestructuras y Vivienda.

La consulta pública previa ha estado abierta durante **un plazo de dos meses** (desde el 30.12.2019 hasta el 02.03.2020), aunque se han presentado y se han estudiado las aportaciones presentadas con posterioridad para su incorporación si procediera en el presente documento de Avance.

El documento sometido a Consulta analizaba los **problemas** que se pretenden solucionar con el Plan, la **necesidad y oportunidad** de su aprobación, los objetivos y criterios generales del documento y las posibles **soluciones alternativas** regulatorias y no regulatorias.

En cuanto a los **problemas** que se pretenden solucionar con el nuevo Plan General se encuentra la definición de un nuevo modelo urbano y territorial que, a su vez, sea un marco jurídico estable y seguro, y que posibilite nuevas actuaciones de transformación, tanto de desarrollo y nueva urbanización, como de reforma, renovación y regeneración urbanas; actuaciones que, en el marco del Plan General de 1986, resultas dificultosas cuando no inviábiles.

En cuanto al número de **aportaciones** recibidas durante el plazo establecido, se han contabilizado un total de 181 aportaciones, 113 por registro de entrada (si bien, 23 de ellas presentadas

fuera del plazo otorgado, aunque van a tener el mismo tratamiento y atención que las presentadas en plazo) y 68 a través de la página web municipal. Conviene precisar que algunas de ellas (en concreto, seis) han sido presentadas por ambas vías .

En cuanto a quien las presenta, se dividen en aquellas que podemos denominar institucionales, esto es, Partidos Políticos, asociaciones de ámbito local y similares que alcanzan un total de trece. Las presentadas por Comunidades de Propietarios o Asociaciones de Vecinos que suman un total de dieciséis. Aquellas suscritas por sociedades mercantiles que son un total de cuarenta y ocho, y el resto, esto es, ciento cuatro han sido presentadas por particulares.

De las aportaciones presentadas, 12 son institucionales (grupos políticos, asociaciones, etc.); 14 provienen de asociaciones de vecinos y comunidades de propietarios; 43 de sociedades mercantiles y 104 de particulares.

Sobre el **objeto** de las aportaciones, pueden extraerse las siguientes ideas y los siguientes grupos de cuestiones alegadas:

- Resultan minoritarias las aportaciones que se centran en el **objeto específico** de la Consulta Pública Previa del artículo 133.1 LPAC; de las que sí lo hacen, **ninguna se muestra en contra de la necesidad de emprender la Revisión del Plan General**.
- En cuanto a los **problemas** que se pretenden solucionar y a los **objetivos**, son varias las aportaciones que refieren temas como la seguridad jurídica, la incorporación de desarrollos irregulares al proceso urbano y la recuperación del equilibrio en cuanto a dotaciones/equipamientos.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MÁRBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- Las **materias concretas** sobre las que manifiestan las aportaciones recibidas pueden ser agrupadas en los siguientes puntos, sin ánimo de ser exhaustivos; y cada una de ellas deberá ser considerada en el momento procedimental oportuno, ya sea en esta fase de Avance (las que encajan en los supuestos del art. 29.1 LOUA) o en fase de Aprobación Inicial (las que se refieren a cuestiones de índole particular o específico):
- Cuestiones generales sobre el modelo de ciudad, regularización de desarrollos irregulares, re-equilibrio de equipamientos y dotaciones, ampliación del parque de VP, solución a los problemas de movilidad, revitalización del Casco Histórico, etc.
- Aspectos medioambientales y cambio climático, consideración de las propuestas del Plan Estratégico 2022, Catálogo de patrimonio urbano y arqueológico, Carta arqueológica de riesgo, protección del litoral y cauces.
- Mejora de infraestructuras, interconexión y movilidad en urbanizaciones, accesos N-340, autovía y autopista; soterramiento líneas alta tensión.
- Aspectos sociales del planeamiento: perspectiva de género, lucha contra la estacionalidad, ciudad del conocimiento/cultura, los barrios, envejecimiento poblacional, mercado de trabajo, etc.
- Clasificación del suelo; incorporación a la ordenación de determinados terrenos.

- Calificación (consideración de SUC por realidad física; Equipamientos Públicos, Zonas Verdes...) y Usos (mayor flexibilidad para realización de reformas y para implantación y compatibilidad de nuevos usos; revisión y flexibilización de la Ordenanza de uso Hotelero).

5.3. SOBRE EL DOCUMENTO DE AVANCE-BORRADOR DEL NUEVO PLAN.

Dentro del proceso de elaboración del Plan cobra especial importancia, hoy acentuada por la necesaria incorporación de la perspectiva ambiental, el documento del **Avance**. Tras los Estudios y trabajos previos y acordada la formulación del Plan, procede ya iniciar la fase de **Avance**. Según el artículo 29.1 de la LOUA "Avances de los instrumentos de planeamiento":

"Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales".

En consecuencia, en el caso de los Planes Generales, la elaboración del documento de **Avance** tiene carácter **obligatorio**. El Avance tiene por objeto definir los **criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales** de la ordenación y debe servir de **orientación** para la redacción del Plan.

El Avance es el punto de partida del nuevo Plan, marco de consenso entre los intereses contrapuestos y documento base para el debate ciudadano. **El Avance no es el Plan**, pero permite concretar y definir las grandes líneas del Plan, que servirán de guion para las decisiones políticas y técnicas que se adopten en el futuro Plan.

La necesidad de elaborar dicho documento previo ha sido recogida también en la legislación medioambiental. En concreto, la ley GICA establece que la Evaluación Ambiental Estratégica, se debe iniciar con la solicitud por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del **borrador del plan** y del **documento inicial estratégico** (artículo 38.1 de la Ley GICA). Además, la LGICA aclara que:

"Para el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales, el borrador del plan que acompaña a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 38, estará integrado por el documento de Avance regulado en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre" (artículo 40.7 de la Ley GICA).

Por consiguiente, el presente **AVANCE** del Plan General de Marbella es el documento de planeamiento exigido por el artículo 29.1 de la LOUA y tiene también el carácter del **BORRADOR** al que se refiere el artículo 40.7 de la Ley GICA.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



5.3.1. Contenido del Avance según la LOUA y del DIE según la LGICA

El Avance debe "definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción".

A esto se reduce legalmente su contenido pues **nada dice** la LOUA sobre el contenido mínimo del Avance, contenido que remite (artículo 29.2 LOUA) a un posterior e inexistente por ahora desarrollo reglamentario. Tampoco añade nada nuevo a lo dicho por la LOUA, el estatal Reglamento de Planeamiento Urbanístico

Sin embargo, dado que el **Avance** de la LOUA es también el **Borrador** del Plan General que, a efectos de la LGICA, debe someterse a evaluación ambiental, dicho documento deberá contener los datos suficientes que permitan evaluar ambientalmente su contenido.

A estos efectos, conviene recordar que, según el artículo 38.1 de la Ley GICA, a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el promotor (en nuestro caso, el Ayuntamiento) deberá presentar ante el órgano ambiental y junto al documento de Avance-Borrador, un Documento Inicial estratégico que contendrá la evaluación de los siguientes aspectos:

- Los **objetivos del Plan**.
- El **alcance y contenido** del Plan. Así como sus **alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables**.
- El **desarrollo** previsible del Plan.

d) Los **potenciales impactos** ambientales.

e) La incidencia en materia de **cambio climático**, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

f) La incidencia previsible del Plan General sobre los **planes sectoriales y territoriales** concurrentes.

Contenido del Documento Inicial Estratégico, en el que conviene destacar, por su importancia, la **valoración de alternativas de ordenación** que se convierte en uno de los elementos claves de ese documento, no solo por su importancia a la hora de definir los diferentes modelos posibles o deseables de ocupación y utilización del suelo, sino porque esa valoración de alternativas, efectuada desde el punto de vista medioambiental, se va a convertir en **piedra de toque** del propio Plan, como ya hemos indicado.

Todo ello, nos ha permitido definir el **índice y contenido** de este documento de Avance (Borrador) del Plan General de Marbella.

5.3.2. Tramitación del Avance

Sobre el procedimiento de aprobación, la LOUA solo indica (art. 29.1) que "se establecerá reglamentariamente" aunque aclara o precisa que deberá "propiciarse la **adecuada coordinación administrativa y participación pública**."

En ausencia de regulación reglamentaria autonómica, resulta de aplicación supletoria el estatal Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que establece (artículo 125.1.) que:

"En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares."

Finalizada la exposición al público:

"Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento" (artículo 125.2. RPU).

5.3.3. La evaluación ambiental estratégica de los planes generales

La normativa que regula la exigencia del análisis ambiental de los planes ha sido introducida en el derecho comunitario por la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo,

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



de 27 de junio de 2001. Esa Directiva ha sido traspuesta en el Estado mediante una Ley de carácter básico.

La estrategia de la Unión Europea relativa a la evaluación medio ambiental de los planes y programas surge con la necesidad de integrar las cuestiones medioambientales en el resto de políticas públicas, en especial las políticas urbanas, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Esta Directiva fija que los planes que se elaboren, entre otras materias, para la ordenación del territorio y la utilización del suelo, requieren una evaluación medioambiental, cuando tengan efectos significativos para el medio ambiente., en el que se encuadra el planeamiento general.

Transcurrido el plazo previsto, el Estado español traspuso la Directiva 2001/42/CE mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por último, a nivel autonómico, la LGICA ha recogido la necesidad de que los instrumentos de planeamiento general estén sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante, EAE), de tal forma que un modelo territorial será factible si supera el tamiz medioambiental.

El art.40.7 LGICA al regular el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para el caso de los Planes Generales recoge que para estos instrumentos de planeamiento, el Borrador de Plan que acompaña a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con lo

establecido en el apartado 1 del art. 38 estará integrado por el documento de Avance regulado en el art. 29 LOUA.

Es por ello que ningún contenido especial se requiere al presente documento de Avance como exigencia de la legislación ambiental. No obstante, se quiere dejar patente en relación con las alternativas, que se han estudiado diferentes modelos de ordenación cuyo análisis ambiental de las mismas se recoge en el Documento Inicial Estratégico.

5.3.4. Efectos de la aprobación del Avance

Dado que el Avance del Plan General tiene como objeto orientar la redacción del Plan, su aprobación tiene "*efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, sin perjuicio de los acuerdos de suspensión que puedan adoptarse conforme a lo previsto en el artículo 27.1*" (artículo 29.3 de la LOUA).

Sobre dichos efectos el artículo 125.3 RPU indica, más concretamente, que "*El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan*".

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



ANEXO. INFORME DE APORTACIONES A LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA

1. INTRODUCCIÓN

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de octubre de 2019 se aprobaron medidas de coordinación y participación activa en el marco de la Revisión del PGOU de Marbella. Así, se redacta el programa de participación ciudadana que tiene por objeto garantizar el derecho a la participación de los ciudadanos y las entidades asociativas en el proceso del Nuevo Plan General de Marbella.

En el seno de ese programa de participación ciudadana, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2019 acordó someter a consulta pública a través de la web municipal y por plazo de dos meses (plazo que finalizó el pasado 2 de marzo de 2020), la conveniencia, oportunidad y necesidad del Plan; los problemas que se pretenden solucionar con dicha norma, los criterios y objetivos generales de la misma (criterios y objetivos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de mayo de 2018) y las posibles soluciones alternativas a la elaboración del plan.

Se trata de recabar la opinión de la ciudadanía en general sobre las cuestiones planteadas previas a la elaboración del documento del planeamiento. La consulta pública se enmarca en el mandato contenido en el art. 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, que establece que *"con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento se sustanciará una consulta pública"*. Tiene como finalidad, tal y como dispone la norma de que se produzca una efectiva

participación ciudadana en la tramitación del Nuevo Plan General recabando la opinión y las aportaciones de los ciudadanos sobre:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles alternativas regulatorias y no regulatorias.

En consecuencia, se procedió a insertar en la web municipal la consulta pública previa según el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local.

2. LAS APORTACIONES PRESENTADAS

Ha existido una doble vía de presentación de las aportaciones por parte de los ciudadanos, la convencional, mediante registro de entrada (electrónico o presencial) y mediante plataforma web en la página del Ayuntamiento de Marbella.

Se han presentado un total de 181 aportaciones, 113 por registro de entrada (si bien, 23 de ellas presentadas fuera del plazo otorgado) y 68 a través de la página web municipal. Conviene precisar que algunas de ellas (en concreto, seis) han sido presentadas por ambas vías.

En cuanto a quien las presenta, se dividen en aquellas que podemos denominar institucionales, esto es, Partidos Políticos, asociaciones de ámbito local y similares que alcanzan un total

de trece. Las presentadas por Comunidades de Propietarios o Asociaciones de Vecinos que suman un total de dieciséis. Aquellas suscritas por sociedades mercantiles que son un total de cuarenta y ocho, y el resto, esto es, ciento cuatro han sido presentadas por particulares.

En relación a su contenido, si bien, sólo algunas se pronuncian sobre la necesidad y oportunidad de abordar la redacción de un Nuevo Plan General, todas favorables a la Revisión, el resto, bien plantean cuestiones genéricas que tienen que ver con el modelo de ciudad, bien plantean cuestiones particulares que por su contenido podemos dividir en aquellas cuestiones que pueden tenerse en cuenta en el Avance y aquellas que son propias de la Aprobación Inicial.

Así, tras al análisis realizado tenemos que del total de las aportaciones presentadas, sólo siete se refieren a la cuestión principal objeto de la Consulta (oportunidad y conveniencia de tramitar un nuevo Plan General). Hay que indicar que todas ellas muestran su conformidad con la propuesta de elaboración del Nuevo PGOU.

No obstante, todas las aportaciones han sido estudiadas y analizadas en el seno del programa de participación pública por el que se ha apostado desde los trabajos previos a la redacción de la Revisión del Plan General.

Del resto de las aportaciones, ocho de ellas las calificamos "sin trascendencia" porque su contenido no tendrá trascendencia directa en el documento del Plan General, bien porque simplemente están solicitando una cita o una participación activa en el programa de participación ciudadana, bien porque plantean cuestiones que no son

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



propias de un Plan General como puede ser que se agilice la tramitación de las licencias o que se erradiquen las actividades marginales como la prostitución.

Por otro lado, tenemos las aportaciones que abordan temas propios del Avance del PGOU, que son un total de treinta y uno y, por último, las aportaciones cuyo contenido guarda relación con el documento de Aprobación Inicial del PGOU, arroja un total de ciento treinta y cinco.

Del total de las aportaciones presentadas, podemos concluir que un pequeño porcentaje (más o menos 5%) versan sobre la conveniencia o no de redactar un nuevo Plan General. En relación a los problemas que se pueden solucionar con la nueva norma (Plan General) son varias las aportaciones que se refieren a temas como la seguridad jurídica.

Un porcentaje ligeramente más elevado (aproximadamente un 15%) se pronuncia sobre cuestiones generales del documento. Cuestiones como la incorporación al proceso urbano de las viviendas irregulares, la recuperación del equilibrio dotacional perdido, cuestiones generales sobre el modelo de ciudad, aspectos medioambientales, de mejora de infraestructuras y de movilidad.

Y por último, el mayor porcentaje de las aportaciones (en torno al 80%) versan sobre cuestiones particulares de los que suscriben las mismas. En este sentido, las peticiones son de muy diversa índole, todas referidas a la propiedad del aportante.

3. ANÁLISIS DE LAS APORTACIONES PRESENTADAS

Como se ha expuesto en el apartado anterior todas las aportaciones han sido analizadas con independencia de que su contenido se

ajuste o no al propio de la consulta pública previa previsto en el art. 133.1 LPAC, debido a que en el marco de la participación ciudadana del Nuevo Plan General así se ha determinado.

En este sentido, el art. 26.2 LOUA indica que en el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la participación ciudadana en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación del PGOU.

Como ya se ha expuesto, mediante Junta de Gobierno Local de 21 de octubre de 2019 se aprobaron medidas de coordinación y participación activa en el marco de la Revisión del PGOU de Marbella, entre las cuales, se invita a la población a presentar propuestas y alternativas en la tramitación del Nuevo Plan General. Es por lo que, en el presente informe además de analizarse las aportaciones que tienen por objeto lo previsto en el art. 133.1 LPAC sobre la consulta pública previa a la redacción del PGOU se tienen en consideración el resto de escritos presentados. En función del contenido de dichos escritos su estimación, en su caso, tendrá reflejo en los distintos documentos que se elaboren a lo largo de la tramitación del Plan General.

Así, hemos clasificado las aportaciones según la incidencia que pueden tener en los distintos documentos que se redacten en las fases de elaboración del PGOU. De tal forma que tendremos tres grupos: aportaciones sin trascendencia en el texto escrito del Plan General, aportaciones con trascendencia en el Avance y aportaciones con trascendencia en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

Las aportaciones sin trascendencia son aquellas que su contenido sea aceptado o no, no va a tener reflejo en ningún documento del Plan General. Las aportaciones que hemos calificado de trascendencia en el Avance son aquellas cuyo resultado, esto es, si se estiman o no, se verá reflejado en el documento de Avance por los temas que abordan. Por último, las aportaciones con trascendencia en la aprobación inicial son aquellas cuyo resultado se verá reflejado en el documento de Aprobación Inicial.

3.1. APORTACIONES QUE NO TENDRÁN REFLEJO CONCRETO EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

Como punto de partida, destacamos aquellas aportaciones cuyo contenido se ha ceñido al propio de la consulta pública.

La totalidad de estas aportaciones muestran su conformidad con la redacción de un Nuevo PGOU.

En efecto, entendemos que la necesidad de redactar un nuevo PGOU para la ciudad de Marbella es absolutamente necesario. Como se recoge en la memoria del Avance, sólo el transcurso del tiempo acaecido desde la concepción del modelo de ciudad contenido en el PGOU vigente hasta la actualidad justificaría la revisión del mismo. Pero no sólo eso, las numerosas Modificaciones Puntuales aprobadas y casi la colmatación del modelo propuesto por dicho instrumento de planeamiento apremia su revisión.

Si a lo anterior le añadimos el cambio de normativa, tanto estatal como autonómica, en materia de suelo y sectoriales, es ineludible revisar el PGOU vigente para que se ajuste y adecúe a la misma.

Por último, dado el devenir urbanístico del municipio en el que la ciudad desarrollada dista, en ocasiones, de lo previsto en el PGOU

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



que se revisa, hace imperiosa la necesidad de proponer un modelo de ciudad que al mismo tiempo se ajuste a las nuevas necesidades y demandas de la ciudad a las que no se da respuesta en el planeamiento vigente por su obsolescencia y su agotamiento.

En efecto, la necesidad de Revisar el PGOU de Marbella surge por el agotamiento del modelo de ordenación del PGOU vigente, agotamiento no por la total colmatación, sino porque no da respuesta satisfactorias a las demandas de ocupación territorial como pone de manifiesto el incumplimiento de muchas propuestas contenidas en el mismo.

Existe un grupo de aportaciones cuyo contenido se tendrá en cuenta para la redacción del Nuevo Plan General pero que no tendrán un reflejo concreto en ningún documento. Nos referimos a las aportaciones que han abordado los siguientes aspectos:

- a) Se tenga en cuenta el trabajo denominado "Como vivir en la Ciudad y no morir en el intento".
- b) La implantación de una nueva Plataforma Tecnológica en el proceso de elaboración del nuevo PGOU.
- c) Ponderación efectos cambio climático.
- d) Cumplir función social de la propiedad.
- e) Perspectiva de género y conciliación.
- f) Aporta un estudio sobre la diferenciación entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

Algunas aportaciones abordan aspectos que no son objeto de regulación en un Plan General. Nos referimos a:

- a) Solicita que se incluya más artes escultórico, pictórico y virtual en las calles, proponiendo organizar rutas turísticas.
- b) Promover consenso entre Administraciones.
- c) Abordar problemática de acceso a la vivienda.

Previsión de viviendas tuteladas para personas con riesgo de exclusión social, para mujeres víctimas de violencia de género. Centros para personas mayores y con discapacidad, albergues para personas sin techo, viviendas públicas para jóvenes, familiar y personas sin recursos.

El Ayuntamiento saque a concurso público terrenos de su propiedad para la promoción privada de VPP.

- d) Desvincular urbanismo y financiación del Ayuntamiento.
- e) Plan de adecuación de cauces y playas.
- f) Plan de preservación de endemismos.
- g) Club de Golf Municipal de San Pedro: Remodelación del tee de practica actual con una superficie aproximada de 70.000m2, que lo convertiría en un campo pequeño de 9 hoyos de par tres y que permitiría hacer una escuela de Golf con clases gratuitas para niños entre 6 y 12 años.
- h) Construcción de un nuevo Instituto para los alumnos de los Colegios Xarblanca y Vargas Llosa.

- i) Agilización en la tramitación de licencias.
- j) Se aplique la normativa de plazo de ejecución de obras y solicitud de licencia.
- k) El fomento de la bioconstrucción y la utilización de energías renovables en las nuevas edificaciones, permitiéndoles disponer de licencias express siempre que cumplan con determinados sellos de calidad ambiental.
- l) Erradicar actividades marginales como la prostitución.
- m) El desarrollo de las figuras de huertos urbanos en los diferentes distritos del municipio.
- n) Redacción de un plan de vías pecuarias para su recuperación.
- ñ) Se impulse la realización de un deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre y del Dominio Hidráulico de los cauces.
- o) Se promueva la edificación de una Ciudad Deportiva.
- p) Se estudie la posibilidad de construir un parque temático.
- q) Estudiar crear en Marbella algunas zonas visitables como por ejemplo hacer un mirador en el Polideportivo Paco Cantos.

Otras aportaciones han solicitado participar activamente en la redacción del PGOU e incluso han solicitado mantener alguna reunión.

Como ya se ha expuesto, el Ayuntamiento de Marbella acordó en Junta de Gobierno Local de 21 de octubre de 2019, elaborar un Pro-

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



grama de Participación Ciudadana (en adelante, PPC) con el objetivo de asegurar la mayor y mejor participación de la ciudadanía en la elaboración del nuevo Plan General, aunando el conocimiento y experiencia de la sociedad con el conocimiento técnico-administrativo para lograr que la nueva Revisión sea un documento de todos, basado en el consenso.

Dicho Programa de Participación Ciudadana fue aprobado en Junta de Gobierno Local de 9 de enero de 2020, propiciando que la participación en el Plan fuese amplia, diversa y cualificada; llegando a todas las capas de la sociedad; garantizando la máxima información y publicidad; logrando el máximo consenso; mejorando la transparencia de la Administración ante el ciudadano y legitimando y democratizando el proceso de elaboración del documento.

En cuanto a las herramientas y acciones integrantes del proceso de participación ciudadana, se proponían las siguientes:

- a) Creación de un punto de información y de una oficina específica del Plan General.
- b) Realización de jornadas abiertas al público explicativas del contenido del documento y del proceso.
- c) Sesiones informativas y formativas específicas sobre las distintas fases del proceso y sobre qué se espera de la participación en cada una de ellas. Charlas didácticas, talleres, grupos del trabajo, entrevistas, etc.
- d) Talleres de trabajo, en especial sobre el diagnóstico inicial, las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas.

- e) Mesas de debate con expertos e instituciones.
 - f) Empleo de material divulgativo.
 - g) Herramientas digitales: portal web, correo electrónico, etc.
 - h) Encuestas.
 - i) Reuniones con el equipo redactor.
- A lo que se añadirían:
- a) Talleres ciudadanos, divididos territorialmente por distritos.
 - b) Encuestas ciudadanas.
 - c) Entrevistas, talleres y reuniones con expertos.
 - d) Mesas sectoriales e institucionales.
 - e) Memoria de participación (que contendrá el resultado del proceso participativo).

Sin embargo y pese a que, desgraciadamente, el confinamiento provocado por la pandemia causada por el COVID-19, ha trastocado el programa y las actuaciones inicialmente previstas, se mantiene la voluntad municipal de propiciar una amplia y efectiva participación ciudadana con la idea clave de anticipar el debate recabando la opinión de la ciudadanía no solo tras la aprobación de cada fase, sino anteriormente durante la elaboración del documento correspondiente.

Algunas aportaciones abordan aspectos sobre la suspensión de modificaciones de planeamiento o licencias de obras. Existen

aportaciones con contenido contradictorio, unas que solicitan la suspensión de modificaciones de planeamiento, de planeamiento de desarrollo y de licencias que puedan comprometer el nuevo Plan y otras que solicitan todo lo contrario, que no se suspendan las obras de ejecución de las licencias de obra mayor y menor en curso durante la tramitación del nuevo PGOU.

A este respecto, hemos de poner de manifiesto que con la aprobación del documento de Avance no se prevé la suspensión alguna de licencias ni de planeamiento de desarrollo. Cabe recordar que el art. 27.2 LOUA recoge que el acuerdo de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Este plazo puede prorrogarse por un año más.

En consecuencia, con ocasión de la aprobación inicial del Nuevo Plan General se valorará la suspensión de licencias u otras autorizaciones en aquellos ámbitos en los que la nueva ordenación difiera de la del planeamiento vigente.

Se han presentado aportaciones que ponen de manifiesto la existencia de un convenio urbanístico, principalmente solicitando que se tengan en cuenta en la redacción del Nuevo Plan General. En relación a los convenios urbanísticos hemos de poner de relieve que la mayoría de los mismos se ha suscrito entre los años 1992 a 2001.

El Nuevo Plan General analizará los convenios urbanísticos que el Excmo. Ayuntamiento de Marbella tiene suscrito. Debe tenerse presente que, tanto el marco jurídico-urbanístico como la sociedad ha

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



evolucionado considerablemente desde la suscripción de los citados convenios urbanísticos, por lo que habrá que valorar en cada caso, el ajuste del contenido de los convenios, tanto al modelo territorial que adopte el nuevo Plan General como a la legislación urbanística y sectorial vigente.

3.2. APORTACIONES CUYO CONTENIDO TIENE TRASCENDENCIA EN EL AVANCE

Un segundo grupo lo componen aquellas aportaciones que abordan aspectos que guardan relación con el documento de Avance, bien porque plantean cuestiones sobre el modelo territorial, o bien, criterios y objetivos del Nuevo Plan General.

Hemos diferenciado cuatro grupos: aportaciones que se refieren a las infraestructuras, a la movilidad, al modelo de ciudad y a nuevos desarrollos.

a) En cuanto a las infraestructuras:

Aportaciones que entienden que el nuevo Plan debe dar solución alternativa a las previsiones infraestructurales generales del PGOU 86 que han quedado desfasadas u obsoletas y que imposibilitan nuevas actuaciones de transformación en su entorno, especialmente se refiere a la previsión del PGOU 86 de la AP-7 (SG-C-22).

También hay aportaciones que solicitan que se plantee la mejora de la red de infraestructuras en las urbanizaciones.

A este respecto, hemos de poner de manifiesto que se recogen en las propuestas planteadas en el documento de Avance acometer actuaciones de reurbanización en los ámbitos donde se detecte que

alguna red de infraestructura de servicios resulte insuficiente, obsoleta e incluso inexistente.

b) En cuanto al modelo de ciudad, se manifiesta:

En relación al modelo de ciudad son distintas las posturas planteadas en las aportaciones que podemos resumir en:

* Aquellas que manifiestan que el nuevo plan deberá generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente apostando por el modelo de ciudad jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

* Análisis crítico del modelo ciudad-jardín (privatización de zonas verdes).

* Superar dualidad ciudad-jardín y saturación de edificaciones.

* Conformidad con el modelo territorial de Ciudad-Jardín.

* Modelo de ciudad hacia la concentración de la población.

* El desafío del Nuevo PGOU en cuanto a su lenguaje y creación de ciudad y municipio de excelencia, debe ser: equilibrar el alojamiento, movilidad, espacio público, compromiso cívico, desarrollo económico y políticas medioambientales y sostenibles. Se tenga especial cuidado con el desarrollo de San Pedro Sur, Plan Guadaiza: grandes equipamientos de la ciudad.

* El diseño urbanístico basado en una ciudad inclusiva, y no un urbanismo para un ciudadano universal.

* Ciudad del deporte y la salud. Entienden que las urbanizaciones existentes en Marbella, heredadas del modelo de ciudad del

PGOU 86 a menudo carecen de una estructura o dotaciones que permitan o fomenten el deporte.

Es indudable que una de las características del modelo territorial de Marbella heredado es el de ciudad-jardín. Este modelo de ciudad debe entenderse como una forma de identidad del municipio y una forma de organizarse en el mismo. Como sabemos es un sistema urbano que se caracteriza por la existencia de urbanizaciones de baja densidad.

A partir de este modelo de ciudad-jardín existente, el Nuevo Plan General debe proponer determinadas intervenciones para aprovechar las potencialidades del territorio.

En este sentido, como ya se recogía en el documento de Criterios y Objetivos del Nuevo Plan General redactado en 2018, la intervención en la ciudad actual debe partir del reconocimiento del modelo territorial actual que se basa en el modelo de la ciudad-jardín. Utilizar el paradigma de la ciudad compacta como único y exclusivo referente y como objetivo último del modelo de ciudad futura no es aconsejable ni acertado.

La intervención en el modelo urbano actual y la propuesta de un nuevo modelo deben partir del análisis real de la ciudad existente tal y como es, con sus virtudes y defectos.

Por todo ello, es imprescindible asumir un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de general el máximo valor añadido a partir del territorio existente apostando por el modelo de ciudad jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Así, desde el punto de partida del modelo de ciudad-jardín, proponiendo determinadas intervenciones en vacíos urbanos existentes en los que se permitan compactar la ciudad, incorporando nuevas redes estructurales de manera que se mejore la integración urbana del territorio.

Algunas aportaciones han propuesto que el Nuevo Plan General tome como punto de partida el Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022.

El Plan Estratégico Marbella-San Pedro 2022 es un documento previo a la redacción del Nuevo Plan General, que al igual que los Criterios y Objetivos redactados en el año 2018 sirven de base para la redacción del mismo.

En relación al sistema de áreas libres, algunas aportaciones ponen de manifiesto que el Plan debe favorecer la continuidad de los espacios libres y zonas verdes en el conjunto de la ciudad, favoreciendo la creación de una red de caminos y sendas públicas a través de espacios naturales, conectándolos con la red de espacios libres públicos propia y evitando el efecto barrera que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones e infraestructuras.

Componente básico del modelo de ciudad, que estructura y articula el territorio de Marbella, es el sistema verde de áreas libres. Este sistema junto con los equipamientos y el sistema de movilidad que les sirve, proporcionan un lugar de esparcimiento, reposo, "pulmón verde" y otras actividades lúdicas y de ocio compatibles con ellos.

El Nuevo Plan General erige el sistema de áreas libres como un verdadero sistema vertebrador de la ciudad y el territorio favoreciendo

la continuidad de los espacios libres y zonas verdes del conjunto de la ciudad, potenciando sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Y para ello, la Revisión del Plan se apoya en la figura imprescindible de los Parques Fluviales que se incorporan al planeamiento general, estos son, Río Guadaiza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola. Preservando además de esta manera, los recursos naturales de los principales elementos de la red hidrográfica favoreciendo su uso público.

c) Temas de movilidad.

Se expone en las aportaciones que se apueste por una Movilidad sostenible. La dispersión territorial de Marbella hacen que deba ponerse especial atención a la movilidad, deberán potenciarse los medios alternativos al automóvil, con corredores peatonales y mejorar las comunicaciones entre las urbanizaciones descargando de tráfico la CN-340.

En este punto, es preciso indicar que el nuevo PGOU contemplará sin duda un nuevo modelo de movilidad más sostenible, apostando por el impulso del transporte público y por la intermodalidad a fin de conseguir un reparto modal más equilibrado y sostenible. Asimismo se apostará por la movilidad peatonal y ciclista determinando una serie de itinerarios principales y secundarios así como la delimitación de zonas 30 en los centros urbanos. Además el Plan introducirá viarios longitudinales y transversales que articulen zonalmente las urbanizaciones al objeto de descontaminar en lo posible de movimientos locales la actual A-7.

Algunas aportaciones ponen de manifiesto la necesidad de eliminar la reserva de la AP-7 prevista en el PGOU 86.

La reserva de terrenos que el PGOU 86 mantiene como SG-C-22 se eliminará en el Nuevo Plan General debido a que gran parte de dicha reserva ha sido ocupada por la construcción de la autopista, hoy según el plan vigente SG-C-24. Asimismo se eliminará la franja de terreno de aquella reserva sin ocupar situada al norte del núcleo urbano de Marbella, ya que en un principio, no se contempla incluir en el nuevo PGOU una variante de la actual A-7 por Sierra Blanca.

d) En cuanto a nuevos desarrollos.

* Deberían plantearse nuevos desarrollos dirigidos a actividades vinculadas al turismo y que los mismos deben ordenar el espacio y completar tramas de la ciudad existente.

* Que el Nuevo PGOU desarrolle un urbanismo basado en una economía sostenible con un patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental, reduciendo la edificabilidad y ocupación en todo el término municipal, con especial protección de su paisaje.

* No sectorizar suelo de la carretera N-340 a playa y suelos asimilados a zona serrana.

* Que el PGOU establezca un límite de crecimiento por debajo de la mitad del 40% que se señala en el art. 45 del POT.

* En cuanto a la expansión de la ciudad propone que este se lleve a cabo:

*Por la zona de los Molineros.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Margen derecho e izquierdo del Río Guadaiza.

* Las necesidades del municipio se realicen con referencia a la población real y no a la población censada, pues aquella supera en 260% ésta.

* Aplicación restrictiva respecto al desarrollo de Suelo Urbanizable.

Como premisa debemos resaltar que el Avance del Plan General define los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de ordenación que sirven de orientación para la redacción del Plan General. Así, el Avance contendrá áreas de posible desarrollo que se configuran como nuevas propuestas que se concretarán en el documento que se redacta para la aprobación inicial.

De tal forma que, en el documento de Avance tras realizar un análisis del suelo ocupado se realiza una primera aproximación de áreas de posible desarrollo en base a los siguientes criterios.

1. Potenciar las identidades locales y las diferencias frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. No se deben establecer fórmulas comunes a los diferentes ámbitos de suelo residencial, sino que se deberá hacer una clasificación en función del tipo de barrio/urbanización de que se trate estableciendo unos indicadores para mejorar la habitabilidad y la funcionalidad de cada ámbito.

Se identifican los siguientes espacios de centralidad urbana:

- Núcleos urbanos de rango ciudad. En este grupo se engloban las áreas urbanas donde se concentra la población residente y las áreas limítrofes en proceso de residencialización.

En estas ciudades, se deberá hacer una zonificación que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos y utilizando criterios de proximidad de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad.

Otro de los objetivos es densificar los núcleos urbanos de rango ciudad para albergar la demanda de viviendas.

Se proponen 4 núcleos urbanos de rango ciudad:

1. Ciudad de San Pedro, con algo más de 31.000 habitantes y 13.113,00 viviendas. Se mantiene el esquema de crecimiento del planeamiento vigente, hacia el sur y hacia el este.

Intervenciones de regeneración urbana:

- El Ingenio. Pequeño núcleo que data de 1871 entorno al edificio de la azucarera con vacíos y espacios libres de edificación y una interesante mezcla de usos. Este ámbito de San Pedro representa un área de oportunidad y regeneración urbana tanto por la ubicación, nexo entre las urbanizaciones más turísticas de la parte sur de la carretera con el centro histórico, como por los valores históricos que conserva.

- Parte norte. Se debe integrar en el núcleo la zona de Las Medranas, Bello Horizonte III y El Gamonal, ya que por su ubicación y por la indefinición de usos del entorno presenta problemas de conexión e integración.

2. Nueva Andalucía. Se debe recalificar esta zona del municipio dándole el rango de ciudad necesario, ya que se concentran más de 11.000 habitantes permanentes, desde Puerto Banús hasta La Campana. Como áreas de regeneración urbana se identifica la zona industrial de la Campana.

3. Ciudad de Marbella, que debe dar el salto de integrar las zonas limítrofes de Nagüeles y Río Real verdaderamente en la ciudad, ya que en dichas zonas se concentran más de 7.600 habitantes permanentes, que sumados a la población de Marbella hacen un total de 73.965 habitantes.

Por tanto, el objetivo prioritario debe ser la conexión de estas zonas de Río Real y Nagüeles en la ciudad, y el incremento de la implantación de aumentando los usos destinados a actividades económicas de estas zonas, así como el aumento de dotaciones públicas.

Intervenciones:

- Regeneración urbana de los polígonos industriales de La Ermita y la zona de los concesionarios, como espacios de oportunidad por su localización y su interesante mezcla de usos.

- Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores de población vulnerable. En concreto la Consejería de Salud incluye en la Estrategia Regional de Zonas Desfavorecidas de Andalucía la Barriada Las Albarizas. Todo ello en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS).

4. Ciudad de Elviria-Las Chapas. La tercera ciudad del PGOU86 que lentamente va dando pasos para alcanzar el rango de ciudad, ya

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

que poco a poco se va densificando, contando actualmente con 2.800 habitantes, distribuidos en 2.376 viviendas.

- Asentamientos rurales. Otra ocupación natural del suelo han sido las viviendas dispersas en el medio rural en principio ligadas a la actividad agrícola, y que con el paso del tiempo se están transformando en viviendas estacionales sobre todo ocupadas por habitantes autóctonos.

En la zona de San Pedro se identifica el área al norte del núcleo y hasta la carretera de Ronda, denominado Valle del Sol, el pequeño núcleo de Fuente del Espanto, Las Medranas y El Salto, y en la zona de Río Real, Los Molineros.

Tanto en esta zona como en los núcleos secundarios se deberán acondicionar espacios de relación, pequeñas dotaciones y espacios públicos sensibles con el medio natural siempre respetando la relación entre las edificaciones y el espacio libre primando las actividades agrícolas (huertos familiares), espacios para la transformación tradicional de sus productos, el comercio de proximidad, la restauración y el alojamiento con encanto, así como potenciar los corredores ecológicos que hagan posible la conexión entre estos asentamientos y el núcleo.

3. Establecer medidas encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores de población vulnerable. En concreto la Consejería de Salud incluye en la Estrategia Regional de Zonas Desfavorecidas de Andalucía la Barriada Las Albarizas. Todo ello en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS). Los barrios donde se considera necesario intervenir son:

- Albarizas y Bello Horizonte I en Marbella.

- Bello Horizonte III en San Pedro.

4. Desarrollar actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida, garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial para mejorar la cohesión social.

5. Potenciar la casuística de Marbella como municipio turístico y su alta demanda de viviendas de segunda residencia. En este sentido se clasifican las urbanizaciones existentes en:

- Urbanizaciones turismo deportivo: golf, tenis...

- Urbanizaciones de playa y actividades náuticas.

- Urbanizaciones aisladas bien por su ubicación en zonas altas del término municipal, o bien por el carácter exclusivo o el uso temporal que presentan.

3.3. APORTACIONES CUYO CONTENIDO TIENE TRASCENDENCIA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

En este apartado se han recogido aquellas aportaciones que, por su contenido, son aquellas cuyo resultado se verá reflejado en el documento de Aprobación Inicial porque los temas que abordan no tiene reflejo en el Avance. Por tanto, si bien, todas han sido analizadas y estudiadas, al carecer su resultado de incidencia en el documento de Avance, en este documento no tendrá reflejo alguno pero si lo tendrán en el documento que se redacte para la Aprobación Inicial.

Se recogen a continuación y divididas por diferentes categorías, las cuestiones planteadas en los escritos presentados cuyo resultado no corresponde al Avance sino al propio documento de Plan General y que, en su caso, serán incorporadas al documento de aprobación inicial.

Un primer grupo lo hemos denominado **aportaciones genéricas** porque se refieren, bien al conjunto del territorio bien a aspectos más generales, sin referirse a parcelas concretas del aportante. Dentro de esta categoría tenemos:

a) Temas infraestructurales.

En este grupo ha existido un número importante de aportaciones que solicitan que el Nuevo Plan General aborde el soterramiento línea media/alta tensión. Son aportaciones que se refieren a la urbanización El Mirador y el Trapiche Norte.

Otros temas que abordan las aportaciones en relación a las infraestructuras son:

* Se abogue por la eficiencia energética.

*Garantizar disponibilidad de recursos hídricos y saneamiento.

*Adecuación de las riberas de Arroyo Segundo y de Tejar que incluyan las medidas correctoras para reducir los riesgos de inundabilidad de los sectores urbanos anexos al Polígono Industrial de La Ermita, su embovedado con capas de desagüe suficiente en la zona de mayor peligro, la adecuación de las redes de pluviales del entorno de la plaza Estaño para garantizar un concreto drenaje al cauce y la urbanización del entorno en estas riberas con elementos de espacio público.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Se adecúen las riberas de todos los cauces y arroyos del término municipal para reducir los riesgos de inundaciones.

* Se tenga en cuenta los déficits infraestructurales de la ciudad consolidada.

* Cuantificar la disponibilidad de recursos hídricos.

* Infraestructuras-sostenibilidad: Se tenga en cuenta Plan Integral de Saneamiento, Plan Integral de instalaciones sostenibles, iluminación, energías limpias, etc, Plan Integral dotación de suministros, electricidad, abastecimiento, fibra, gas, etc y dotar de Puntos Limpios accesibles, para recogida selectiva de enseres.

* Se determine el marco claro de las afecciones hidráulicas para el URP-RR.6.

b) Temas de movilidad.

*Unir todas las urbanizaciones con vías para que no sea necesario acceder a la A-7 para ir de una urbanización a otra.

*La Avda. Carlos Cano debe continuar hacia la urb. Cortijo Blanco (actualmente cortada esa conexión por una ocupación de un particular).

*La calle Castilla debería continuar hasta unirse con la Crta. De Ronda.

* Crear una red de vías verdes para el uso de viandantes y bicis. Hace una propuesta concreta partiendo del parque de los tres jardines.

* Unir el parque del rocódromo con el parque de los Tres Jardines con un paso subterráneo por la carretera de Ronda.

* Soterrar para el paso de tráfico rodado, calle Revilla, con entrada y salida pro la Avda. Oriental a la altura del aparcamiento de la Plaza de la Iglesia; Avda. Pablo Ruiz Picasso entrada y salida un poco más al sur de calle Bahía y entrada por Esteban Mateo y salida por San Miguel.

* Se dé una solución definitiva a las comunicaciones y accesos a las diferentes urbanizaciones con la autovía, en especial al URP-RR-6 que no se ha ejecutado.

*Si fuese posible incluir aparcamiento subterráneo en plaza José Agüera y los enamorados manteniendo la actual rotonda de Marqués del Duero soterrada también, con entradas desde el propio túnel y calle Badajoz.

*Las calles Lagasca y Manuel Cantos quedarían peatonales.

* Las plazas de la Iglesia, José Agüera y los enamorados crearían una estupenda plaza para el disfrute de los sampedreños.

* Soterrar para el paso de tráfico rodado, calle Revilla, con entrada y salida pro la Avda. Oriental a la altura del aparcamiento de la Plaza de la Iglesia; Avda. Pablo Ruiz Picasso entrada y salida un poco más al sur de calle Bahía y entrada por Esteban Mateo y salida por San Miguel.

* Si fuese posible incluir aparcamiento subterráneo en plaza José Agüera y los enamorados manteniendo la actual rotonda de Marqués del Duero soterrada también, con entradas desde el propio túnel y calle Badajoz.

* Las calles Lagasca y Manuel Cantos quedarían peatonales.

* Las plazas de la Iglesia, José Agüera y los enamorados crearían una estupenda plaza para el disfrute de los sampedreños.

* Pasarelas peatonales desde Mirador de las palmeras hasta el Paseo Marítimo. Y entre el bulevar Avda. Barcelona y Bulevar de Avda. Juan Vargas con Paseo Marítimo.

* Crear aparcamientos en Avda. Mediterráneo y Avda. Barcelona; parcela entre Avda. Oriental y Ángel Carmona; parcela en calle Mainaque; parcela entre calles Álamo, Ilusión y Esperanza, Polodeportivo El Arquillo, Parque del Arquillo entre Divina Pastora y calle San Javier, plaza del mercado.

* Crear zonas de parking en el centro De San Pedro Alcántara (área Avda Constitución, plaza de los enamorados, zona detrás Maskom).

* Creación de carriles bicis.

* Que la plaza Pepe Perriñez sea susceptible de ser aparcamiento subterráneo.

* Que los espigones puedan ser usados por embarcaciones de recreo-deportivas, de pequeño calado.

*Propuesta de aparcamiento subterráneo bajo la calle Jacinto Benavente (desde la zona de los jardines de la Iglesia El Calvario hasta el final de la calle).

* Propongo la construcción de un puerto deportivo y construir unos espigones sumergidos para mejorar el estado de las playas. Sería un atractivo turístico importante.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Crear aparcamientos disuasorios en zonas cercanas al centro de San Pedro y Marbella.

* Plan de movilidad sostenible.

*Se establezca la posibilidad de ampliar los puertos de atraque en los cuatro puertos deportivos existentes en Marbella pero prohibiendo la ampliación de suelos para uso residencia y terciario.

* Posibilidad de instalar una Marina Deportiva en San Pedro.

* Movilidad-Conexiones viarias:

01. Conexiones transversales Río Guadaiza.

02. Conexiones transversales Río Guadalmina.

03. Conexiones interiores urbanizaciones.

04. Desdoblamiento variante Este-Redonda La Campona-Redonda La Quinta.

05. Ampliación carriles acceso San Pedro-Puerto Banús.

06. Conexión Avda. Oriental conexión Plan Guadaiza.

07. Conexión calle Castilla-Plan Guadaiza.

08. Acceso Parque Tres Jardines-Plan Guadaiza.

09. Acceso Polígono-Plan Guadaiza.

10. Trazado corredor ferroviario.

* Transporte:

11. Reserva espacio dotación Estación Tren Litoral Costa del Sol.

12. Reserva espacio dotación estación Autobuses, conectada estación tren litoral.

13. Apeaderos paradas Bus-Eléctrico interior San Pedro; Plaua, bulevar, centro, centro Salud, Parque Tres Jardines, Polígono, Guadaiza, etc.

14. Plan dotación estaciones recarga vehículos eléctricos.

15- Previsión suelo para albergar el Centro Logístico y de Transportes.

* Senda litoral-carril bici:

16. Incorporación Senda Litoral en el planeamiento.

17. Conexión Senda Litoral Marbella- Senda Litoral Estepona.

18. Conexión Senda Litoral-Senda Fluvial Guadaiza.

19. Conexión Senda Guadaiza-Senda Urb. La Quimta-Parque natural Sierra de las Nieves.

20. Conexión Red de Sendas Interior con Senda Litoral.

21. Conexión Red de Sendas Interior con Sendas del T.M. de Benahavís.

22. Previsión Suelo para Centro de Interpretación; Senda Litoral Costa del Sol, Parque Natural Sierra de las Nieves.

* Plan aparcamientos públicos:

23. Aparcamiento Norte-Zona Norte de Avda. Pablo Picasso, en torno a Mercadona.

24. Aparcamiento Norte-Polígono Industrial.

25. Aparcamiento Centro-Zona Mercado de Abastos.

26. Aparcamiento Centro-Zona Maskon.

27. Aparcamiento Este-Zona El Cortijo.

28. Aparcamiento Sur, Nueva Alcántara, Avda. Barcelona.

29. Incremento dotación aparcamiento motocicletas.

c) Asuntos sobre ordenación.

* La zona sur de San Pedro debe tener junto a la playa parcelas reservadas exclusivamente al uso hotelero.

* Crear actividad económica y dotaciones sanitarias, universitarias, deportivas, sociales, escolares, etc. en el valle del Guadaiza. Crear un recinto definitivo para ferias y actos de gran proporción creando zona de aparcamiento subterráneo.

* Volver a recuperar la zona de Guadaiza como área de oportunidad para uso tecnológico y de conocimiento.

*La finca de Roca, junto al polideportivo de San Pedro, debe quedar como equipamiento deportivo y dotarlo de una pista de atletismo.

*Crear zonas de reforma y urbanización en todas las zonas donde existen diseminados: Gamonal, Nebralejo, Pantano Roto, Potril, etc.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

* Unificar criterios en el centro de San Pedro para alturas máximas entre calle Los Romero y Calle Badajoz; Avda. Oriental/ Revilla y Bulevar. Proponen baja más dos más ático.

* Dotar a San Pedro de los espacios culturales, sociales, deportivos y comerciales.

* Usos urbanos diversificados.

* Creación de un recinto ferial permanente ampliando el URP-SP-6 hacia el Oeste.

*En San Pedro: Zona deportiva, incluyendo pistas de atletismo, tenis, pádel, baloncesto, balonmano, Badminton, piscina olímpica etc.

*Suelo para parque tecnológico de ingeniería y desarrollo de la industria digital.

* Mantenimiento del nivel dotacional del PGOU 2010.

* Se prevea una diversificación importante de usos en el modelo que se proponga.

* Ajustar los equipamientos y dotaciones a las necesidades reales de la población. Rehabilitación y mejora de los barrios para que continúen siendo centros de vida urbana.

*Implantación en Marbella de un Parque Biotecnológico y de Ciencias de la vida "Marbella Health Tech Park".

* Se prevean suelos para desarrollar Senior Resort.

* Dotar a San Pedro de una zona comercial de alta calidad.

* Plan San Pedro Sur:

-Recuperación zona verde de Nueva Alcántara, como espacio para dotación para la ciudad.

-Incorporación de usos hoteleros de gran nivel, categoría mínima 4* o superior.

-Plan Especial Reordenación Paseo Marítimo, regulación de usos comerciales. Hostelería, deportivo, etc.

-Reserva de espacios dotación zonas recreativas náuticas; puerto deportivo, embarcaderos, escuelas náuticas, escuelas deportivas, etc.

* Plan Guadaiza-Área Estratégica:

-Parque empresarial, Tecnológico de ingeniería, mercado digital internacional.

-Centro Universitario, centros educativos, especialidades vinculadas al modelo de ciudad, turismo, hostelería, etc.

-Recinto ferial permanente, compatible recinto mercadillo.

-Ciudad del Deporte. Reserva de espacios deportivos para completar oferta del municipio.

-Ciudad de las Artes. Auditorio-Teatro, museo de la música, centro interpretación artes audiovisuales.

-Dotación gran bolsa de aparcamientos para dotación de todos los equipamientos.

* Plan San Pedro Centro-Barrios Tradicionales:

-Plan Especial regulación alturas, edificabilidades y usos en San Pedro Centro, zonas peatonalización, tratamiento de centro ciudad, movilidad sostenible.

-Plan especial, dotación urbanización, El Salto del Agua.

-Plan especial, dotación urbanización, Las Medranas.

-Plan especial, dotación urbanización, Fuente del Espanto.

-Plan especial, dotación urbanización, El Ingenio.

-Plan especial, dotación urbanización, Valle del Sol.

* Equipamientos sanitarios, sociales, culturales y zona verde:

-Reserva Suelo Nuevo Centro de Salud de San Pedro.

-Reserva de suelo residencia pública personas mayores. Centro de día.

-Convertir Parque de los Tres Jardines en Jardín Botánico de referencia. Dotación Escuela de Jardineros. Huertos Ecológicos, conexión con sendas y corredores bicis. Plan de Mantenimiento.

-Reserva de suelo para la Gran Biblioteca y Centro del Conocimiento, mediateca.

-Dotación y creación de Parque Arqueológico que una las Termas Romanas de las Bóvedas, su Torre Almenara y la Basílica Paleocristiana de Vega del Mar y la Necrópolis.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



-Dotación Reserva Espacio Escuela de Golf Municipal y Campo de Golf par 3.

-Incorporación y ampliación de espacios de zonas verdes.

* Vivienda-alojamiento público:

-Dotación suelos para vivienda pública, régimen de compra o régimen de alquiler. Vivienda para jóvenes, familias y personas con recursos económicos limitados.

-Dotación de suelos para viviendas tuteladas para personas sin techo en situación de exclusión social.

-Dotación de suelo para albergue.

d) En cuanto a protección de bienes de dominio público.

*La inclusión en el Nuevo PGOU de un catálogo general de Patrimonio Urbano y Arqueológico actualizado y adaptado a la legislación actual.

* Clasificar como SNU las zonas inundables.

* Zonas de servidumbre de protección.

* Incorporar una Carta Arqueológica de Riesgo como un Proyecto necesariamente abierto y sujeto a una planificación que defina las sucesivas fases de ejecución a corto, medio y largo plazo.

e) Abordan distintas cuestiones sobre desarrollos o edificaciones irregulares.

* Se prevea que en las zonas de Suelo Urbano No Consolidado que haya construcciones y deban llevarse a cabo obras de urbanización y las personas que habitan son de escasos recursos, sea el Ayuntamiento quien se haga cargo de sufragar los costes de urbanización.

* El Nuevo Plan busque soluciones para aquellos ámbitos que, sin contar con instrumentos de planeamiento o gestión aprobados han sido parcialmente ejecutados y urbanizados. Principalmente que se busque una solución para propietarios de parcelas no edificadas.

* Regularizar las viviendas que cuentan con licencia de primera ocupación en la calle José Manuel Vallés.

* Aporte una solución a las viviendas irregulares.

* Se regularicen todas las edificaciones sin demoler ninguna.

* Partir del planeamiento preexistente, no legalizar de facto.

*La Urbanización la Reserva de Marbella fase II existen edificaciones ilegales, preguntan en qué situación se quedarán en el Nuevo PGOU.

* Se regularice el Masion Club (SG-E-16 del suelo urbanizable).

f) Asuntos medioambientales.

* Mapa de medio ambiente que incluya caudales y su zona de protección y pasillos fluviales, zonas verdes públicas con delimitación de la zona marítimo terrestre recuperando los suelos invadidos así como el estudio de zonas de reserva marina que

permita recuperar el litoral de forma ecológica y su biodiversidad.

* Se reconozca la zona de San Pedro centro como zona de baja emisión en aplicación de la Ley del cambio climático.

* Mantenimiento de los valores ambientales de Puerto Rico (Alto y Bajo), cata arqueológica de riesgo, catálogo de patrimonio urbano y arqueológico, mantener como parques y jardines el Parque Fluvial de Arroyo Guadalpín.

* Protección de ecosistemas. Corredores ecológicos. Recuperación y naturalización de la zona de influencia del litoral (500m.).

* Se excluya del proceso urbanizador todo el paraje de la Cascada de puente palo, puerto rico bajo, el tajo travertino de los abrigos, los caseríos, las edificaciones existentes en puerto rico alto, el manantial y toda la zona de huertas existentes y garantice su adecuada conservación e integración con la zona ZEP circundante.

* Mantenimiento de la protección de Dunas de Artola.

g) Otros asuntos:

El Nuevo Plan General incluya los siguientes Planes:

a) Plan Especial del casco antiguo.

b) Plan Director de Infraestructuras deportivas que recoja un diagnóstico de las infraestructuras y equipamientos deportivos actuales y su situación y una previsión de los necesarios para el municipio. Desarrollo de una gran ciudad del deporte, proponiendo para ello el suelo de Holanducía.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



c) Plan de Infraestructuras Públicas dando prioridad a:

*Reserva de suelo para el tren litoral.

*Publica la autopista.

*Tranvía desde el gran bulevar de San Pedro a Marbella.

*Urgente: prever vías de comunicación entre urbanizaciones al norte de la N-340.

*Plan de aparcamientos públicos en barrios como Miraflores, Plaza de Toros y disuasorios a bajo precio en zonas de intermodalidad.

*Gestionar el rescate de la autopista de la Costa del Sol.

d) Plan de vivienda pública:

*Puesta en funcionamiento del Instituto Municipal de Vivienda como fundación municipal y gestión independiente de la Corporación. Dedicar a este fin el 10% del aprovechamiento medio.

*Promocionar viviendas en alquiler y de alquiler con opción a compra.

*Regular el uso turístico de las viviendas en los núcleos de población.

*Desarrollo de viviendas y cooperativas con fórmulas como el cohousing.

*Fomentar la bioconstrucción y las energías renovables.

Una segunda categoría está compuesta por aportaciones que se refieren a alguna parcela del suelo urbano. A su vez esta categoría la podemos dividir en:

a) Aportaciones que solicitan el cambio de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado:

* Parcela en PA-VB-13.

* PA-ZN-4.

* Zona Sur del PA-NG-1 Centro Forestal Sueco.

* PA-RR-2.

* PA-AN-18.

* Edificio Mendisol del PERI-CN-1.

* PA-NG-19.

* PA-NG-18. Otra aportación distinta respecto a este polígono de actuación propone una ordenación completa del mismo.

* Parcela entre SUNS y SUC.

* PA-AL-11.

*PA-NG-28.

b) En relación al PA-NG-28, se retome el vial proyecto en el PGOU 2010 (AA-NG-17) y el de la urbanización Marbella Hill Club que permita la salida directamente a la autovía.

c) En relación a los usos:

*PA-VB-13: Cambio calificación de zona verde a residencial.

*Inmueble sito en la calle Dr. Esteban San Mateo, 10 de San Pedro Alcántara sea calificado como uso terciario (igual que en el PGOU 2010).

* Parcela situada entre Residencial Los Olivos Fase II y Conjunto Residencial Jardines de Marbella Norte sea calificada de parques y jardines.

* Calificar como deportivo las zonas del polideportivo El Arquillo, más zona de petanca más zona donde actualmente se ubica Hidralia, más terrenos cedidos en la urb. Cuatro Vientos.

* Que el Auditorio Jorge Tejada en el Parque El Arquillo sea cultural y educativa.

* Que cuando se recupere el edificio del centro de salud se califique con uso institucional.

* Calificar la pista anexa exterior al complejo polideportivo de Fuentenueva como deportiva, actualmente de parques y jardines.

* Mantenimiento de la calificación de equipamiento deportivo de la parcela situada entre la calle José Alcalá, Emilio Pino Ridruejo y Avda. La Florida (Urb. Las Cancelas-Xarblanca).

* Cambio calificación de parcela del Polideportivo de Xarblanca (Leonardo Terol) a equipamiento deportivo, social y cultura.

* Inmuebles de su propiedad en el término municipal sean calificados conforme a la ordenación del entorno en cuanto al uso permitiendo la compatibilidad de uso de instalación telefónica.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Sea respetada la realidad física consolidada en la urbanización, excluyendo la calificación de equipamiento público de la parcela destinada a jardines y piscina (PA-NG-6).

* Homogeneización de la urbanización El Mirador, pasando a calificar las parcelas residenciales a UE-4 las que en la actualidad están calificadas de UE-2.

* Cambio de calificación de equipamiento educativo a UE-2 (PA-RR-3).

* Desarrollar Zona comercial y vivienda desde calle Linda Vista, Mainake hasta Avda. del Rocío o hasta el arroyo del chopo.

* Cambio de uso del Polígono Industrial La Ermita a residencial. Prever suelo para trasladar el polígono fuera del núcleo, descartando la zona de la Serranía por su orografía y su alto valor ecológico.

* Se prevean suelos para las necesidades de la nueva economía social y digital, tales como edificios de oficinas para empresas de tamaño medio y grande, universidades, polo digital, centros de innovación social, innovación digital y de investigación. Propone la zona entre San Pedro y Nueva Andalucía.

* Su inmueble sea calificado de B3.

* La parcela calificada como SG-E-6 Ampliación Cementerio de San Pedro sea calificada como Zona Verde.

* Bar Pescador (PERI-CS-1) se le dé la misma calificación que su colindante (edif. Milenium).

* En relación al PA-AL-11 calificar de zonas hoteleras donde se ubican los hoteles "Marbella Playa Hotel" y "Diverhotel Dino Marbella" con posibilidad de incrementar la edificabilidad en caso de reforma. El resto mantener la calificación de residencial para el desarrollo de un resort turístico de lujo.

* Regulación del subsuelo.

* Creación de una zona comercial en el PA-SP-7.

* Se permita en semisótanos de las viviendas unifamiliares ejercer actividades de almacenamiento tipo 1.

* Se permita la apertura de cualquier tipo de negocio en el Centro Comercial doña Pepa.

* Parcela deportiva se cambie al uso residencial con una edificabilidad de 0.5 m²/m².

* Cambio de calificación de una parcela situada en el PA-SP-26 de PJ a UE-2.

* Cambio de uso de IS a bloque de una parcela en colindancia con la Urb. Parque Sol en el PA-SP-3.

d) Aportaciones en relación a los hoteles:

* Hotel Marbella Club: se otorgue una edificabilidad acorde a la existente añadiendo un 20% más.

Se prevean nuevas normas de urbanización y recoja nuevos modos de movilidad y sean respetuosos con los existentes.

Inclusión de nuevos usos, incluido el residencial.

Posibilidad de construir pantalanés móviles en algunos puntos de la costa.

* Hotel Puente Romano: se otorgue una edificabilidad acorde a la existente añadiendo un 20% más.

Se prevean nuevas normas de urbanización y recoja nuevos modos de movilidad y sean respetuosos con los existentes.

Se prevea la calificación hotelera para las edificaciones más próximas a la N-340 y residencial para el resto.

Posibilidad de construir pantalanés móviles en algunos puntos de la costa.

* Genérica: Incorporación de una ordenanza hotelera que permita la renovación y actualización de los establecimientos hoteleros existentes.

Posibilidad de ampliar la calificación hotelera a las parcelas colindantes.

Usos flexibles que permitan el establecimiento de nuevos modelos de servicios.

Consideración urbanística del "Club de Playa" con el mismo uso que los establecimientos hoteleros.

e) En relación al PERI-SP-2 se propone que se tomen las medidas oportunas para facilitar la gestión de estos suelos para su transformación a suelo urbano consolidado y que se elabore un Plan Especial.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



cial de intervención y adecuación de los cauces urbanos para reducir riesgos de inundación de los vecinos colindantes en el que se incluya el estudio del Arroyo Zangarilla.

f) Se respete las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado para la finca el Batatal bajo la vigencia del PGOU 2010.

g) Terrenos situado en el frente de la N-340 (PA-VB-11) calificado de PJ privado de 10.000 m² quieren abrir un negocio de restauración ampliando la ocupación para este uso en un 20%.

h) Regeneración del tejido urbano.

j) Se favorezca la modernización de Puerto Banús para adaptarlo a las nuevas exigencias de turismo.

K) En cuanto a zonas de ordenanzas:

* Homogeneizar la imagen de la Avenida Ricardo Soriano.

* Elevar a tres plantas la edificabilidad en las calles Pizarro, Marqués del Duero, C/ 19 de

Octubre, Lagasca, Manuel Cantos.

* Permitir la edificabilidad de bajo más tres para las siguientes calles del centro de San Pedro: 19 Octubre, Pizarro, Marqués del Duero, Lagasca y Manuel Cantos.

* Ordenanzas. Regulaciones:

-Regulación usos del subsuelo, en suelo de equipamientos y zonas verdes.

-Regulación usos de equipamientos y dotaciones, en suelos calificados de zonas verdes.

-Regulación de usos comerciales, hostelería y usos turísticos en edificaciones existentes.

-Regulación de usos hoteleros y alojamientos turísticos, así como usos de alojamientos para personas con limitados recursos económicos, como usos compatibles en suelos de ordenación calificados de usos diferentes y primar estos usos.

-Regulación amplio margen de maniobra en las edificaciones en situación de asimilados como fuera de ordenación.

-Regulación gestión de licencias. Introducción del modelo de gestión de declaración responsables, obras menores, licencias primera ocupación, etc. Regulación simplificada en gestión y tramitación de licencias.

-Se flexibilice el uso de centros asistenciales y sanitarios unificándolo al uso de servicio de interés público y social.

-Reconocimiento de la edificabilidad remanente existente en la parcela en la que se enclava la Urbanización Señorío de Gonzaga en Nueva Andalucía.

Una tercera categoría la compone aquellas aportaciones cuyo contenido versan sobre el suelo urbanizable. En esta categoría nos encontramos:

a) Temas en relación a las determinaciones de algunos sectores delimitados en el PGOU 86.

* Se prevea el mantenimiento de la edificación existente en el URP-AN-9 (Cuartel de la Guardia Civil).

* La parcela municipal edificable del URP-SP-8 se destine a vivienda social.

* La parcela municipal del URP-SP-16 se califique de social o cultural.

* Propietarios de las parcelas situadas en el URP-AN-6 (colindantes con la N-340) solicitan que se clasifiquen como Suelo Urbano Consolidado con una edificabilidad de 8.000 m² y un uso comercial y de oficinas.

* Propietario de una parcela situada entre el URP-RR-1 y parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado, solicita que toda su parcela se incluya en el URP-RR-1.

b) Las que solicitan un cambio de clasificación de suelo procedente del Suelo Urbanizable del PGOU 86.

* Propietario de una parcela incluida en enfrente del Olivia Valere (Lomas del Marbella Club) incluida en el Suelo Urbanizable No Sectorizado sea clasificada como suelo urbano consolidado.

* Propietario de una parcela calificada de UE-2 en el URP-SP.2 que solicita que se incluya en el suelo urbano consolidado.

c) Propuestas de ordenación:

* Se ofrece a alcanzar un consenso para la puesta en cargo del Sector URP-NG-20.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Propietario de una parcela situada en el URP-RR-5 y SNU presenta una propuesta con las siguientes determinaciones:

* Superficie: 76.854 m²

* Densidad: 1' viv/ha.

* Edificabilidad: 0,2 m²/m².

* Reserva de Espacios Libres: 15%

* Cesión de Espacios Libres: 10%.

* Reserva de equipamiento: 10%.

* Uso global: Residencial.

* Se delimite el antiguo sector URP-NG-25 (se refiere a un sector delimitado en el plan de Gil).

* Estudiar soluciones que permita en suelo no sectorizado previa redacción de un plan especial los siguientes usos con la edificabilidad necesaria e instalaciones imprescindibles: campo de deportes, estadios, residencias de personas mayores y otras fórmulas como el cohousing, residencias deportivas; industrias tecnológicas, centros de investigación, hospitales e instalaciones asistenciales, museos e instalaciones culturales.

*La inclusión del URP-AN-8 en el suelo urbano consolidado.

* Se den cabida a las transformaciones urbanas que se han ido iniciando o ejecutando en desarrollo de los PGOU's 1986 y 2010. En concreto se refieren al PPO del URP-NG-21, SUS-NG-3 y Plan de Sectorización SUNS-NG-2. Ver 4.

* Propuesta sobre el URP-AN-6.

* Propuesta sobre el URP-VB-7 y URP-VB-8.

Y por último, una cuarta categoría se compone de aquellas aportaciones que se refieren a terrenos incluidos en el Suelo No Urbanizable del PGOU 86.

a) El propietario de la Finca El Pinillo que solicita que los terrenos que están por debajo de la AP-7 sean clasificados como suelo urbanizable sectorizado de uso turístico-residencial y los que están por encima de la AP-7 puedan tolerar usos hoteleros, de restauración o deportivos.

b) Protección del Suelo No Urbanizable y flexibilización de las condiciones de edificación en el suelo no urbanizable. Desarrollo de proyectos singulares en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

c) Siendo propietario de varias parcelas, en terrenos clasificados como SNU, solicita que en la revisión del Plan General sea tenido en cuenta el planeamiento de desarrollo e instrumentos de ejecución que se encontraban en trámite bajo la vigencia del PGOU 2010, que incluía estos terrenos en el SUNS-NG-2 y habida cuenta del grado de ejecución de la urbanización, solicita que se incluya en un sector de suelo urbano no consolidado con los siguientes parámetros:

* Edificabilidad: 0,15 m²/m²

* Densidad : 4 viv/ha

* Tipología: Vivienda unifamiliar aislada.

d) Propietarios de parcelas situadas entre la Urbanización El Salto y el Polígono Industrial de San Pedro (PGOU 2010 SUNC-SP-7). Proponen su inclusión en el suelo urbano y además presentan una propuesta de ordenación.

Si bien, entendemos que una parte de la aportación puede tener trascendencia en el documento de Avance otra parte de la misma lo será en la Aprobación Inicial.

e) Aportaciones que proponen que se incorporen al proceso urbanístico determinadas zonas del suelo no urbanizable:

* Parcela al Norte de la AP-7 en la zona del Ángel se delimite como un sector de suelo urbanizable.

* La zona de las inmediaciones del Embalse de las Medranas sea considerada suelo urbano.

* La Finca Andalucía.

* Terrenos de Holanducía.

* Terreno del Coto de los Dolores.

* Crecimiento de la ciudad hacia el Norte (entre Marbella y Ojén).

* Zona Manchones Altos.

* Zona al Norte de la AP-7 por Siete Revueltas.

*Una parcela situada en el SNU se incluya en el suelo urbano consolidado con la calificación IND-1.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



* Parcela calificada de Suelo No Urbanizable (Holanducia) solicitan su inclusión en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

* Los propietarios de la urbanización Los Molineros solicitan:

-La inclusión de la Urb. Los Molineros como Suelo Urbano Sectorizado porque así estaba antes del PGOU 1986.

-La legalización de las construcciones existentes.

- La consolidación de la zona como urbanización residencial, en los términos en los que se dio origen a la urbanización y atendiendo al concepto de sostenibilidad medioambiental.

-La parcela mínima sea de 5.000 m2 con una edificabilidad del 10% y una separación entre parcelas del 10%.

-Reacondicionamiento de los viales a los estándares actuales atendiendo a un modelo ecológico de iluminación estética.

-Diseño de un modelo de vivienda ecológica con implantación de modelos e instrumentos de eficiencia energética y autoabastecimiento.

-Instalación de sistema de reciclaje y reutilización de agua para riego.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CAPÍTULO VI. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL

Es obvio que el modelo de ciudad debe incorporar criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica y por ese orden, como también es obvio que un plan se basa en el presente, pero debe también mirar al futuro afianzando el turismo de calidad, característico de nuestra ciudad, pero abriendo nuevas opciones y alternativas. Y, todo lo anterior, basado en una amplia y verdadera participación ciudadana. Son los ciudadanos (todos) los que deben decidir la ciudad que quieren.

Documentos municipales como el Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022 (PEM2022) son asumidos en lo que sus propuestas tengan de válidas, pero deben ser también superados y mejorados en aras a conseguir la mejor ciudad posible y el más adecuado y sostenible uso del territorio. En ese sentido, se impone la actualización y revisión continua del Plan Estratégico, revisión continua que se propone en proceso que se quiere paralelo a la revisión del Plan General. La **revisión continua del Plan Estratégico para su mejora** deberá acompañarse de la **elaboración de la Agenda Urbana de Marbella**, un documento cuya formulación también se hace deseable y necesario.

El modelo de ciudad que ahora se propone, debe basarse en los principios de transparencia, ética y participación ciudadana y se fundamenta en **cinco grandes ejes estratégicos**:

- Sostenibilidad ambiental, económica y social
- Articulación territorial

- Excelencia urbana
- Cualificación turística y
- Capacidad innovadora.

Marbella debe ser una ciudad sostenible -ambiental, económica y socialmente- con una adecuada articulación territorial, con un nivel óptimo de excelencia urbana, cualificada turísticamente y con capacidad innovadora. Todo ello, respetando y manteniendo sus propias señas de identidad, aquellas que la definen como ciudad y la diferencian del resto de las ciudades de su entorno.

Este modelo de ciudad para la **Marbella** del futuro se puede concretar y sintetizar en el **objetivo** de mejorar la calidad de vida de los residentes en Marbella, entendiendo como residentes tanto la población permanente (cuyo bienestar es y debe ser la primera preocupación municipal) como la población temporal (que la constituyen aquellos que nos visitan y para los que es obligado ofrecerles un marco urbano y territorial agradable y amable).

Hoy, en tiempos de pandemia, es más que nunca importante que sea la propia ciudad la que opine y decida el futuro que quiere. En tiempos de incertidumbre económica y sanitaria a corto y medio plazo, tenemos que “repensar” la ciudad que queremos y confirmar hacia donde debemos dirigirla.

Con base en la anterior reflexión, se proponen los siguientes **objetivos y criterios** para el nuevo Plan:

6.1. OBJETIVO 1. EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ÁREAS LIBRES: HACIA LA CIUDAD EJEMPLAR.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana incluye entre los principios rectores de un desarrollo territorial y urbano sostenible:

- La mejora de la calidad y funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos así como el fomento de unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- Garantizar el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación a los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

En la exposición de motivos de la LOUA, se plantea como uno de sus objetivos conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en la ciudades, haciendo de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de la dotaciones necesarias y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

De ahí que la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento deberá determinar la reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos.

Todo proyecto de reconstrucción de la ciudad debe tener como principal objetivo el asegurar la necesaria calidad tanto material como ambiental y en este sentido los equipamientos tienen un papel protagonista por su doble función: ser elementos que aseguran la cohesión e integración social y que contribuyen a la necesaria articulación entre los distintos territorios.

- El Plan General debe prever los equipamientos y dotaciones, locales y generales, necesarios en función de las demandas reales, proponiendo su localización, funciones, diseño y estrategias de gestión más idóneas para cada uno de ellos. Y eso, sin perjuicio de la adecuada flexibilidad de usos para adecuarse a los inevitables cambios sociales.
- Por otra parte, se debe impulsar el desarrollo de dotaciones públicas y privadas adecuadas y accesibles a las necesidades de la población, integrando un marco flexible de gestión con una adecuada respuesta al conjunto de necesidades de los habitantes de cada barrio e incentivando a agentes privados y sociedad civil para la ejecución y gestión de las nuevas dotaciones y fomentando las relaciones humanas e inter-generacionales en el diseño de los espacios urbanos.
- El Plan debe operar, por tanto, bajo estas dos funciones, de una parte asegurando el adecuado nivel dotacional a escala de barrios (dotaciones locales) y de otra parte fomentando

la disposición estratégica de los distintos elementos que componen la red del sistema general de equipamientos en aras de asegurar la correcta vertebración e interrelación de los distintos elementos que forman parte de la diversidad polinuclear del Municipio de Marbella.

- El Plan General debe prever y fomentar equipamientos generales y locales que deben responder tanto a requerimientos físicos y funcionales como a condicionantes de calidad e innovación de los servicios, resolviendo las carencias específicas de cada zona de la ciudad.
- El Plan General incorporará un Catálogo, actualizado y adecuado a la legislación vigente, de todos los elementos de interés en su término municipal

Por otra parte, un componente básico del modelo, que estructura y articula el territorio de Marbella (junto con los equipamientos y el sistema de movilidad que les sirve) es el sistema verde de áreas libres que comprende los terrenos de uso público que, por su carácter, el Plan le asigna usos de esparcimiento, reposo, "pulmón verde" y otras actividades lúdicas y de ocio compatibles con ellos.

El entorno natural es uno de los patrimonios más importantes de la ciudad de Marbella junto con su clima, dos cualidades íntimamente relacionadas. La protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano es uno de los criterios y objetivos prioritarios de este plan.

Esto es debido a que este sistema estructura, articula y cose tanto áreas urbanas como elementos protegidos y otros

más relevantes del territorio de Marbella, preservando una continuidad entre lo urbano y lo rural. Incluso puede llegar a colaborar en la cohesión a nivel territorial de la Costa del Sol, además, cumple también la función de coadyuvar a liberar presión sobre ciertos espacios protegidos vulnerables a la afluencia masiva del ser humano que son interesantes de preservar.

Este sistema debe conformar un verdadero elemento vertebrador de la ciudad y el territorio favoreciendo la continuidad de los espacios libres y zonas verdes del conjunto de la ciudad, potenciando sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Para ello, el presente Plan se apoyará en la figura imprescindible de los Parques Fluviales que se incorporarán al planeamiento general.

Otro de los objetivos de este sistema es la necesidad de incrementar y mejorar la oferta de espacios libres que permitan un adecuado y no lucrativo marco de relaciones sociales, donde los ciudadanos, residentes o no, puedan interactuar independientemente de su edad. Para ello, en las áreas de influencia de la costa, además, se evita el efecto barrera que suponen las urbanizaciones e infraestructuras mediante el cosido que crea este sistema junto con los equipamientos públicos y privados. Y en su opuesto de la montaña de Sierra Blanca, se convertirá en un espacio de convivencia verde el suelo conocido como Puerto Rico Alto.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Por último, y como elemento de interconexión de todos estos espacios libres deberá tener un papel protagonista la red de caminos rurales existentes

6.2. OBJETIVO 2. CORREGIR LOS DESEQUILIBRIOS URBANOS

El Plan General debe garantizar en sus propuestas el equilibrio en el tratamiento de los problemas de la ciudad como conjunto centro-periferia, así como en cada uno de sus barrios y las urbanizaciones, reduciendo la dependencia del conjunto de la ciudad respecto a las zonas históricas centrales y generando nuevos espacios y funciones de "centralidad urbana" en zonas periféricas.

- El Plan General debe potenciar las identidades locales y las diferencias frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. Impulsando la cualificación y renovación de la periferia, mejorando sus condiciones físicas y ambientales, reforzando la identidad de los distritos a través de la creación de centralidades locales.
- Tanto la acción cultural, en sentido amplio, como la perspectiva de género deben incorporarse como instrumentos básicos de cohesión social.

6.3. OBJETIVO 3. REGENERACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

Cuestión diferente es la necesidad de reconducir aquellos procesos urbanos inadecuados y regenerar las zonas obsoletas o degradadas. La intervención en la ciudad debe tener como presupuesto inexcusable la recuperación, renovación y mejora de la ciudad existente, de sus barrios y de sus urbanizaciones y la redefinición de la ciudad futura, asumiendo un urbanismo de recalificación mediante la incorporación de criterios medioambientales en todas las políticas urbanas.

- El Plan General debe facilitar las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de habitabilidad del parque residencial existente, favoreciendo la generación de nuevas tipologías de vivienda, potenciando instalaciones y servicios comunes compartidos en los edificios residenciales, y la renovación de las infraestructuras básicas en la ciudad consolidada.
- El Plan General tiene que desarrollar y fomentar el parque de viviendas en alquiler y de protección (tanto públicas como privadas) en el conjunto del suelo urbano. Impulsando la incorporación de vivienda protegida en aquellas áreas de suelo urbano donde la demanda lo justifique.
- Resulta deseable potenciar actuaciones integrales, tanto públicas como privadas en las zonas más vulnerables, potenciando estrategias de reactivación económica que partan de las potencialidades locales y con regeneración de los tejidos urbanos deteriorados.

- Especialmente, se deberá intervenir en el Plan en aquellas zonas que precisen mejora de las condiciones de seguridad, evitando situaciones de riesgo y la mejora de la ciudad desde una perspectiva de género.

6.4. OBJETIVO 4. RECUPERAR LA CENTRALIDAD DE LOS NÚCLEOS PRINCIPALES.

El Plan debe apostar por recuperar el atractivo de vivir en los centros históricos de Marbella y San Pedro. Los centros urbanos deben ser intensamente revitalizados, posibilitando el mantenimiento de su función predominantemente residencial y favoreciendo la vuelta de residentes, mediante la conjunción de una oferta residencial de calidad, unas dotaciones de proximidad adecuadas y una regulación de usos correcta.

- Se considera prioritario definir los usos admisibles en los centros urbanos, prohibiendo o limitando aquellos que generen o propicien procesos de terciarización, gentrificación o abandono residencial del núcleo urbano e intentar alcanzar unos estándares razonables tomando como partida la situación real existente y no necesariamente las determinaciones del planeamiento vigente.
- Reajuste de alturas en el casco de San Pedro Alcántara como medio de revitalizar y regenerar dicho centro urbano histórico.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF
****567**

FECHA Y HORA
03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN
<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

6.5. OBJETIVO 5. UNA RED DE INFRAESTRUCTURAS MEJORADA.

Compete a las redes de infraestructuras dar soporte físico a los usos propuestos y al modelo de ocupación del territorio, lo que debe efectuarse bajo criterios de sostenibilidad.

- Por lo que respecta a las urbanizaciones y respecto a la necesaria dotación de infraestructuras, se estima necesario reconsiderar los efectos de trasladar a la iniciativa privada, de modo descompensado, el impulso y ejecución de todas las actuaciones urbanísticas. Por el contrario, se estima deseable impulsar el papel de la intervención municipal en el desarrollo de políticas públicas específicas, especialmente las dirigidas a la reurbanización y dotación de equipamientos, garantizando la posibilidad de recepción de las obras de urbanización correspondientes y reformulando el papel de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.
- Las actuaciones sobre los centros urbanos (Marbella, San Pedro y las Chapas) deben coordinarse con los desarrollos urbanísticos exteriores (urbanizaciones residenciales), en los que la dotación de infraestructuras y equipamientos -no la densificación- se impone como la gran asignatura pendiente del urbanismo en Marbella.

6.6. OBJETIVO 6. EL RETO DE LA SOSTENIBILIDAD PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS.

El Plan General debe equilibrar los procesos de regeneración urbana con los nuevos desarrollos. El Plan General debe priorizar el desarrollo de suelos que prevean usos productivos y, en especial, aquellos, dirigidos a actividades vinculadas al turismo, a la investigación, al conocimiento y a las ciencias.

- Los nuevos desarrollos deben servir para completar tramas, ordenar el espacio, dar respuesta a las necesidades de nuevos usos y resolver los déficits históricos que, en equipamientos, servicios e infraestructuras, presentan los núcleos urbanos y las urbanizaciones residenciales.
- El nuevo suelo urbanizado no puede ser una competencia para la ciudad existente que evite o dificulte la necesaria renovación urbana sino un complemento que la mejore. Los nuevos desarrollos deben justificar su necesidad, garantizando en cualquier caso el mantenimiento al máximo de los ecosistemas existentes cuando sea necesaria la urbanización de nuevos suelos.
- Lo anterior se entiende evitando (y esa es otra asignatura pendiente) nuevos fenómenos de saturación y sobretensión entre actividades incompatibles con el equilibrio del conjunto urbano, defendiendo la integración de la más amplia elección de actividades económicas (tradicionales e innovadoras) y comerciales con los tejidos residenciales, y posibilitando la mezcla de tipologías.

- Las propuesta del Plan en la zona de influencia de Costas deben ser compatibles -y priorizar- la recuperación y naturalización de la ribera del mar, la estabilización natural de playas y dunas y no deben imposibilitar el transporte de sedimentos en zonas de erosión fluvial y costera.

6.7. OBJETIVO 7. HACIA UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

La dispersión territorial de Marbella hace necesario prestar especial atención al modelo de movilidad. La necesidad de una movilidad sostenible se impone. Se debe potenciar el transporte público y, en la medida de lo posible, propiciar los medios alternativos al automóvil individual tanto en el centro como, lo que es más complejo, en los desarrollos residenciales exteriores a los cascos a través de la jerarquización y especialización de la red viaria, fomentando el equilibrio entre automóvil, peatón y ciclista y potenciando las infraestructuras de accesibilidad y aparcamientos disuasorios.

El Plan General debe prever plataformas reservadas para el transporte público y para el transporte no motorizado y crear áreas de prioridad peatonal en los centros urbanos.

- El Plan debe incluir o exigir **estudios de movilidad y tráfico** para aquellas actividades (deportivas, culturales, musicales, etc.) que puedan convocar a un alto número de usuarios.
- Aunque compleja es necesario fomentar actuaciones que favorezcan la conexión entre urbanizaciones rompiendo con el urbanismo autista que caracteriza actualmente a dichos ámbitos.. Es necesaria la apuesta municipal por la mejora en las comunicaciones **entre urbanizaciones** descargando de tráfico la N-340 totalmente saturada.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- El Plan General deberá establecer estrategias de localización de **aparcamientos públicos disuasorios** de acceso a los cascos urbanos en conexión con la red de transporte público y modos no motorizados de transporte, restringiendo el aparcamiento de no residentes en los centros urbanos.
- El Plan General deberá posibilitar **corredores peatonales y ciclistas** en todas las zonas de la ciudad y en las urbanizaciones, propiciando la recuperación del espacio peatonal en las vías públicas, estableciendo medidas adecuadas en orden a una progresiva peatonalización del espacio urbano.

6.8. OBJETIVO 8. EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO. CICLO DEL AGUA. CAMBIO CLIMÁTICO.

Marbella debe apostar en su urbanismo por criterios de eficiencia y consumo energético sostenible, fomentando la generación de energías renovables en el propio territorio.

Resulta también primordial el uso eficiente del agua en todo su ciclo desde la captación hasta el consumo, con especial atención a su posible reutilización. Actualmente, con los recursos no convencionales disponibles (Desaladora y EDAR de Estepona y la Víbora) la capacidad de mejora de la situación actual pasa por una correcta gestión de la distribución de estos recursos.

Todo lo anterior, debe responder a criterios de responsabilidad frente al **cambio climático**, mejorando la proporción de espacios verdes –públicos y privados- y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.

- La normativa del Plan incorporará necesariamente normas y directrices de ahorro energético y calidad medioambiental

y estableciendo **zonas de bajas emisiones**. Objetivo de emisiones cero para los nuevos edificios o instalaciones municipales.

- El Plan debe posibilitar mediante su normativa medidas que propicien un menor consumo de recursos naturales, suelo, agua y energía, con la menor producción de recursos posibles y tendiendo a cerrar localmente los ciclos.
- Es necesaria una nueva concepción de los sistemas de **drenajes**. No se trata solo de mejorar o completar la red existente sino de establecer un nuevo paradigma en el tratamiento de aguas pluviales y zonas inundables: el de los SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible).
- El plan debe proponer medidas normativas o protocolos con objeto de mejorar la calidad del aire y evitar la contaminación acústica, en aras de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Marbella.
- Dada su importancia, todas las actuaciones y propuestas del nuevo Plan deberán ser valoradas y analizadas desde el punto de vista de sus efectos ambientales y, muy especialmente, desde el punto de vista de sus efectos sobre el cambio climático.
- Los objetivos ambientales del Plan no pueden quedar en una mera declaración de principios por lo que el documento deberá incorporar una serie de **indicadores ambientales** que permitan no solo valorar sus propias propuestas sino y sobre todo, los efectos ambientales de su desarrollo y ejecución. En este sentido, se deberá elaborar una Memoria de seguimiento ambiental con la pe-

riodicidad que se establezca, donde se valore y compruebe la evolución de dichos indicadores haciendo posible corregir aquellas actuaciones que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y cambio climático.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

CAPÍTULO VII. UN MODELO DE CIUDAD PARA LA MARBELLA DEL FUTURO

La elección del modelo de ciudad es una decisión que corresponde y debe corresponder al municipio. Dentro del actual marco legal europeo y estatal, y con el más absoluto respeto a las competencias que, sobre regulación, ordenación y uso del territorio, ostenta la administración autonómica, y también sin olvido de las competencias que, en las decisiones que atañen al uso del suelo, la ley reserva a las administraciones sectoriales, **el futuro de cualquier ciudad tiene que estar en manos de sus ciudadanos**. Corresponde pues al Ayuntamiento de Marbella, garantizar que la voluntad de sus ciudadanos se plasme en los documentos estratégicos, territoriales y urbanísticos que diseñan y condicionan ese modelo.

La **elección del modelo de ciudad** es, por tanto, una decisión política que debe ser abordada desde la responsabilidad y el compromiso con la voluntad de los ciudadanos. Formular y hacer explícito ese modelo, establecer cuáles son los **criterios** que lo justifican y cuales los **objetivos** perseguidos, es un requisito previo necesario para poder afrontar la tarea de concretar el diseño técnico de esa idea de ciudad que es, a fin de cuentas, un Plan General de Ordenación Urbana. Este es el objeto del presente documento.

Si este planteamiento resulta indiscutible en cualquier ciudad que inicie la revisión de su planeamiento general, en el caso de Marbella esa previa definición política del modelo de ciudad que se desea resulta, a la vista de la compleja situación heredada, imprescindible e inexcusable.

La formulación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella se configura, pese a su evidente y urgente necesidad, no como un fin en sí mismo, sino como un medio instrumental técnico para conseguir los objetivos propuestos. El Plan debe definir las grandes líneas de actuación y el esquema general de la ciudad que se pretende, pormenorizar en suelo urbano sus determinaciones y establecer, y aquí despliega su mayor potencial, las reglas de juego a las que debe ajustarse el uso de todo su territorio una vez entre en vigor.

Por otra parte, resulta evidente que conseguir un modelo de ciudad basado en un desarrollo urbano sostenible, objetivo irrenunciable en nuestros días tanto desde las directrices de la Comisión Europea como en el marco de la Declaración de Toledo, no es tarea que atañe solo o pueda confiarse exclusivamente al éxito y buena marcha del Plan General, sino que precisa de la integración de diferentes políticas para alcanzar los objetivos propuestos. Políticas que pueden y deben articularse o coordinarse entre sí.

7.1. MARBELLA. UN MODELO DE CIUDAD PARA UNA CIUDAD-MODELO

En relación al modelo de ciudad, **el Avance opta por plantear las siguientes alternativas** que no son, en ningún caso, necesariamente excluyentes.

7.1.1. Marbella. Ciudad-jardín

La intervención en la ciudad actual debe partir del reconocimiento del modelo territorial actual que se basa en el modelo

de la "ciudad-jardín". Utilizar el paradigma de la ciudad compacta como único y exclusivo referente y como objetivo último del modelo de ciudad futura no es aconsejable ni acertado.

La intervención en el modelo urbano actual y la propuesta de un nuevo modelo deben partir del análisis real de la ciudad existente tal y como es, con sus virtudes y defectos. Proponer un urbanismo de máximos, al margen de la realidad puede suponer, como ya se demostró en el Plan anterior de 2010, condenar de antemano al fracaso el futuro del Plan. Algo que Marbella no se lo puede permitir hoy.

Por todo ello, es imprescindible asumir un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente (uno de los principales recursos de la ciudad), apostando por el modelo de ciudad-jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

Uno de los patrimonios más importante de la ciudad de Marbella es su entorno natural y su clima y, sobre todo, la calidad y cantidad de sus espacios verdes, tanto públicos como privados. De hecho Marbella es una de las ciudades españolas con más alto estándar de zonas verdes. La protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano es, por eso, objetivo prioritario del Plan.

El **sistema de espacios libres públicos** que establezca el Plan General debe conformar un verdadero sistema vertebrador de la ciudad y del territorio. El Plan debe favorecer la continuidad de los espacios libres y zonas verdes en el conjunto de la ciudad, poten-

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



ciendo sus peculiaridades, minimizando las desigualdades territoriales y propiciando un diseño urbano general y estable en los elementos comunes de la urbanización. Dentro del sistema de espacios públicos son prioritarios los Parques fluviales que deberán incorporarse en el planeamiento general (Río Guadaiza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola).

- El Plan General deberá ampliar el Catálogo de árboles y especies protegidas del vigente documento de planeamiento general.
- El Plan General deberá prestar especial atención a las normas dirigidas a la protección y recuperación de espacios forestales, cauces, dunas, montes y otras zonas de dominio público.
- El Plan General deberá establecer las medidas pertinentes en orden a favorecer la creación de una red de caminos y sendas públicas a través de los espacios naturales conectándolos con la red de espacios libres públicos propia.
- El Plan General adoptará las medidas pertinentes en orden a evitar el efecto barrera que sobre el medio físico suponen las urbanizaciones e infraestructuras propiciando su cosido mediante espacios libres y equipamientos públicos y privados.
- El Plan debe propiciar una calificación urbanística para Puerto Rico Alto que lo convierta en un espacio de convivencia verde.

7.1.2. Marbella. Ciudad policéntrica

El nuevo modelo debe diferenciar la ciudad compacta de la ciudad densa. El hinterland de Marbella no es equiparable y no debe equipararse al ensanche de Barcelona. La ciudad existente debe estructurarse y articularse, completando con acierto los vacíos urbanos en aquellos casos que sea necesario y poniendo en valor el capital social, económico, histórico del patrimonio urbano existente.

- El nuevo modelo debe basarse en la mejora y recuperación de los núcleos urbanos existentes, fomentando el **policentrismo** y creando infraestructuras ligadas a la nueva economía, aprovechando y potenciando las áreas de centralidad de la ciudad existente. Y creando nuevas áreas de centralidad que sirven para estructurar y diferenciar el territorio.

7.1.3. Marbella. Ciudad del turismo y la cultura.

Pese a lo exitoso del modelo actual turístico se impone la necesidad de su mejora continua para que siga siendo uno de los pilares de la economía de Marbella, la Costa del Sol y Andalucía.

La marca "Marbella" sigue teniendo, hoy en día, y pese a las vicisitudes urbanísticas sufridas idéntico o similar valor al que siempre ha tenido, por eso es necesario que el plan prevea suelo para la demanda objetiva que Marbella genera y va a generar. Demandas de todo tipo, pero donde el turismo hotelero y residencial va a seguir jugando un papel crucial. Y ello, dando por descontado la necesidad de mantener y propiciar las actuaciones

nes e inversiones de escala territorial en la Costa del Sol ya previstas (corredor ferroviario, en la mejora de las conexiones subregionales, en equipamientos de escala subregional, etcétera) o futuras.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la modernización de las instalaciones hoteleras y la implantación de nuevas instalaciones de este tipo.

Diversificar y cualificar la oferta es necesario para aumentar la competitividad de Marbella como destino turístico. Luchar contra la estacionalidad es impedir que los flujos turísticos se concentren en determinadas fechas del año. Se deben propiciar usos que cualifiquen la oferta y rompan la estacionalidad.

- El Plan General debe propiciar y facilitar la diversificación de la oferta turística con objeto de captar nuevos mercados. El Plan General debe permitir y facilitar el turismo gastronómico, el turismo cultural y las industrias culturales.
- Asimismo, el Plan General propiciará la puesta en valor del turismo de la naturaleza, el turismo náutico y las actividades relacionadas con el mar y las playas; el turismo de salud y bienestar y el turismo idiomático, de creciente importancia.
- El Plan General debe posibilitar y fomentar que Marbella sea un lugar adecuado para trabajar y establecer sedes empresariales de escala nacional e internacional.
- El Plan General debe facilitar la máxima flexibilidad de usos en orden a romper la actual estacionalidad del sector turístico.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



La cultura no solo es un elemento dinamizador y transformador de la ciudad, sino que forma parte de la oferta de los destinos urbanos. A los elementos tradicionales como el patrimonio, artes escénicas, literatura, exposiciones, arquitectura, etc., se suman hoy otros no menos importantes, la cocina, el folclore, el cine, el diseño, la moda que cobran cada vez mayor importancia en el turismo cultural urbano.

- El Plan General debe facilitar la recuperación y puesta en valor del patrimonio local, regenerando el centro histórico apostando por el mantenimiento de la identidad cultural de Marbella.
- La protección del patrimonio debe compatibilizarse con la posibilidad de su adaptación a nuevos usos, manteniendo su vitalidad y garantizando su utilización.
- El Plan General debe posibilitar la puesta en valor y la implantación de equipamientos culturales, fomentando arquitecturas atractivas y debe potenciar los usos culturales de centralidad en los núcleos urbanos.
- El Plan debe prever una localización para un futuro Museo de la Ciudad que ponga en valor la historia, el patrimonio, las tradiciones y los modos de vida de Marbella.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de exposiciones temporales y permanentes de impacto internacional.
- El Plan General debe posibilitar la existencia de locales y lugares de encuentro de artistas.

7.1.4. Marbella. Ciudad del deporte y la salud.

Fomentar el deporte entre la ciudadanía supone mejorar el bienestar, la salud y fomentar la integración social pero también puede ser una fuente más de desarrollo económico y turístico y medio potencial de atracción de visitantes.

- El Plan General debe facilitar la mejora de las instalaciones deportivas existentes y destinar suelo para nuevas instalaciones, reordenando los suelos destinados a equipamiento deportivo y solucionando las disfuncionalidades que presentan los suelos actualmente calificados como deportivos en el vigente PGOU de 1986.
- El Plan General debe facilitar el desarrollo de un tejido empresarial relacionado con el deporte y atraer la implantación de usos relacionados con el deporte.
- El Plan General debe posibilitar la mejora y ampliación de los equipamientos de salud y bienestar social, permitiendo su adaptación a las necesidades de la población, tanto en calidad como en cantidad.
- El Plan General debe propiciar la reducción de la contaminación atmosférica, lumínica y de las aguas.
- El Plan General debe facilitar la implantación de servicios de salud de escala regional, nacional o internacional aprovechando la situación e imagen de Marbella.

7.1.5. Marbella. Ciudad de la educación y el conocimiento.

El Plan General debe propiciar la implantación de usos ligados a la educación y el conocimiento.

- El Plan General debe establecer una estrategia global de los espacios educativos, adaptándolos a las necesidades de la población en calidad y cantidad superando las disfuncionalidades del actual modelo de planeamiento.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de instituciones de enseñanza pública y privada, en especial de nivel universitario.
- El Plan General debe prever la localización de equipamientos destinados a escuelas de artes escénicas, de diseño y de atracción turística.

7.1.6. Marbella. Ciudad productiva e innovadora.

La actividad productiva debe considerarse como una actividad complementaria de la ciudad de que se propone. El Plan debe propiciar la cualificación de los suelos industriales existentes, la sustitución de usos industriales obsoletos por nuevas tipologías de actividad económica y potenciar la implantación de actividades industriales y tecnológicas en ámbitos de futuros desarrollos urbanos.

- El Plan General debe facilitar la implantación de industrias relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- El Plan General debe posibilitar la implantación de actividades vinculadas con el cine, las industrias audiovisuales y la publicidad.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de actividades vinculadas con el mundo del diseño y la moda.

Marbella ha sido una **ciudad innovadora**, generadora de talento y tecnológicamente avanzada. En Marbella se ubicaron **los primeros altos hornos civiles** de España, la **colonia agrícola privada** más moderna de nuestro país, el **puerto deportivo** más grande de Europa y una **arquitectura** basada en la arquitectura vernácula que ha sido muy imitada. Hay que seguir apostando por el talento propio y atraer talentos foráneos para mantener este capital de ciudad del conocimiento.

- El Plan General debe favorecer la competitividad e internacionalización de sus actividades económicas, propiciando actividades de I+D+i.
- El Plan General debe posibilitar la implantación de nuevos modelos de espacios de producción en el entorno urbano (Parques Tecnológicos, actividades vinculadas al conocimiento, clústers empresariales especializados, etc.)
- El Plan General debe impulsar el desarrollo de las infraestructuras y servicios urbanos que requieran el acceso a las nuevas tecnologías, facilitando el despliegue de redes y servicios que garanticen la conectividad digital.

- El Plan General debe exigir la mejora de la eficiencia energética en el alumbrado público de las áreas de nueva implantación y en los edificios existentes.

7.2. CONCLUSIONES. PROPUESTA DE MODELO TERRITORIAL

Del análisis realizado se extrae como principal conclusión que la ciudad consolidada se expande como una gran mancha a lo largo de todo el término municipal de Marbella (y de la Costa del Sol), con un uso principalmente residencial, aunque con una diversidad en cuanto a la forma de habitar determinada por el carácter turístico del municipio.

El proceso de ocupación del suelo a través de intervenciones claramente autónomas, ha sido imparable desde los años 50 del pasado siglo, por lo que hoy nos encontramos con una ciudad lineal más urbana que nunca, pero todavía fragmentada, en continuo proceso de colmatación y cambio.

Solucionar la debilidad territorial que provoca esa fragmentación debido a la transformación rápida del territorio sin presencia de planificación pública previa, sino a través de la acción privada, debe ser la base para la ordenación de nuevos suelos.

En el Avance, se han procedido a identificar los vacíos existentes dentro de la trama urbana como **áreas** de desarrollo prioritario, para solucionar los problemas de conexión, déficit de dotaciones, o cualquier carencia derivada de la falta de plan de planificación.

Convertir los vacíos existentes en **áreas de centralidad** que funcionen como centros de interconexión de los dispersos fragmentos urbanos existentes, dando estructura coherente a la trama urbana existente y cubriendo las necesidades actuales y futuras permitirían poner en valor un territorio, frágil pero de alta calidad ambiental.

Por otro lado, se identifican como **áreas de posible desarrollo** aquellos suelos más favorables y aptos para albergar los nuevos crecimientos.

Las medidas propuestas en el Avance del nuevo Plan General son las siguientes:

1. Potenciar las identidades locales y la diferenciación urbana frente a la homogeneidad global, conformando barrios con identidades reconocibles, clarificando las estructuras locales y su relación con la estructura de escala general de la ciudad. No se deben establecer fórmulas comunes para los diferentes ámbitos de suelo residencial, sino que se deberá hacer una clasificación en función del tipo de barrio/urbanización de que se trate estableciendo unos indicadores para mejorar la habitabilidad y la funcionalidad de cada ámbito.

2. Identificar los espacios de centralidad urbana e intervenir en los mismos

Se identifican los espacios de centralidad urbana dentro de los **núcleos urbanos de rango ciudad**.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



En este grupo se engloban las áreas urbanas donde se concentra la población residente y las áreas limítrofes en proceso de residencialización.

Estos núcleos, se deberán ordenar a través de una zonificación que favorezca la complejidad urbana mediante la diversidad y mezcla de usos y utilizando criterios de proximidad de usos y actividades en aras de reducir en la medida de lo posible las necesidades de movilidad de los ciudadanos favoreciendo razonablemente y con los límites expuestos el desarrollo compacto de la ciudad.

Otro de los objetivos de la densificación de los núcleos urbanos de rango ciudad es el de albergar y dar respuesta a la actual demanda de viviendas.

Se identifican **4 núcleos urbanos** de rango ciudad:

a) Ciudad de San Pedro Alcántara, con algo más de 31.000 habitantes y 13.113,00 viviendas. Se propone mantener el esquema de crecimiento del planeamiento vigente, hacia el sur y hacia el este.

Intervenciones de regeneración urbana:

- El Ingenio. Pequeño núcleo que data de 1871 entorno al edificio de la azucarera con vacíos y espacios libres de edificación y una interesante mezcla de usos. Este ámbito de San Pedro representa un área de oportunidad y regeneración urbana tanto por la ubicación, nexo entre las urbanizaciones más

turísticas de la parte sur de la carretera con el centro histórico, como por los valores históricos que conserva.

- Parte norte. Se debe integrar en el núcleo la zona de Las Medranas, Bello Horizonte III y El Gamonal, ya que por su ubicación y por la indefinición de usos del entorno presenta problemas de conexión e integración.

b) Nueva Andalucía. Se debe recalificar esta zona del municipio dándole el rango de ciudad necesario, ya que se concentran más de 11.000 habitantes permanentes, desde Puerto Banús hasta La Campana.

Como áreas de regeneración urbana se identifica la zona industrial de la Campana.

c) Ciudad de Marbella, que debe dar el salto de integrar las zonas limítrofes de Nagüeles y Río Real, ya integradas en la práctica en la ciudad, pues, en dichas zonas, se concentran más de 7.600 habitantes permanentes, que sumados a la población de Marbella hacen un total de 73.965 habitantes.

Por tanto, el objetivo prioritario debe ser la conexión de estas zonas de Río Real y Nagüeles con la ciudad, y el incremento de los usos destinados a actividades económicas, así como el aumento de dotaciones públicas.

Intervenciones:

- Regeneración urbana de los polígonos industriales de La Ermita y la zona de los concesionarios, como espacios de

oportunidad por su localización y su interesante mezcla de usos.

- Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores de población vulnerable. En concreto la Consejería de Salud incluye en la Estrategia Regional de Zonas Desfavorecidas de Andalucía la Barriada Las Albarizas. Todo ello en coherencia con la Estrategia Regional para la Cohesión Social e Inclusión Social. Intervención en zonas desfavorecidas de Andalucía (ERACIS).

d) Ciudad de Elviria-Las Chapas. La tercera ciudad del PGOU86 que lentamente va dando pasos para alcanzar el rango de ciudad, ya que poco a poco se va densificando, contando actualmente con 2.800 habitantes, distribuidos en 2.376 viviendas.

3. Modelo de ciudad. Ciudad Jardín. Objetivo del PGOU es asumir un modelo de desarrollo que reconozca y potencie los valores de la ciudad actual y que sea capaz de generar el máximo valor añadido a partir del territorio existente (uno de los principales recursos de la ciudad), apostando por el modelo de ciudad-jardín que desde siempre ha caracterizado a Marbella.

Así, se identifican como Ciudad jardín las urbanizaciones con grandes vacíos o jardines, vinculadas a playas, a campos de golf y a la sierra, para preservar la relación entre "llenos-vacíos", como espacios intermedios entre la ciudad compacta y el medio natural.

Urbanizaciones aisladas bien por su ubicación en zonas altas del término municipal, o bien por el carácter exclusivo o el uso temporal que presentan.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

4. Ordenación de los asentamientos rurales. Otra ocupación natural del suelo han sido las viviendas dispersas en el medio rural en principio ligadas a la actividad agrícola, y que con el paso del tiempo se están transformando en viviendas estacionales sobre todo ocupadas por habitantes autóctonos.

En la zona de San Pedro se identifica el área al norte del núcleo y hasta la carretera de Ronda, denominado Valle del Sol, el pequeño núcleo de Fuente del Espanto (101 habitantes), El Salto (212 habitantes), y en la zona de Río Real, Los Molineros, donde residen 46 personas.

Tanto en esta zona como en los núcleos secundarios se deberán acondicionar espacios de relación, pequeñas dotaciones y espacios públicos sensibles con el medio natural siempre respetando la relación entre las edificaciones y el espacio libre primando las actividades agrícolas (huertos familiares), espacios para la transformación tradicional de sus productos, el comercio de proximidad, la restauración y el alojamiento con encanto, así como potenciar los corredores ecológicos que hagan posible la conexión entre estos asentamientos y el núcleo.

5. Desarrollar actuaciones que respondan a demandas reales de vivienda protegida, garantizando una adecuada distribución de las mismas que evite procesos de segregación territorial para mejorar la cohesión social.

6. Medidas para incentivar el turismo de calidad. Se propone completar la oferta residencial con dotaciones recreativas y de ocio, así como completar la red de caminos peatonales ofreciendo al

visitante alternativas a los desplazamientos motorizados y conectando los elementos a destacar en el paisaje, bienes de interés cultural, instalaciones hoteleras...

Se propone diversificar y cualificar la oferta hotelera existente, manteniendo las instalaciones y facilitando su modernización. Como hoteles significativos en el desarrollo del municipio destaca el Hotel Guadalmina, Hotel Andalucía Plaza, Hotel Don Pepe, el Hotel Puente Romano, el Marbella Club, Incosol, Los Monteros, el Hotel Don Carlos y la Ciudad Residencial de Tiempo Libre de la Junta de Andalucía.

7. Incentivar la implantación de actividades económicas, ya que hay zonas del municipio con usos exclusivamente residenciales. Para ello se proponen las siguientes medidas:

- Mejorar las conexiones con las áreas ya existentes donde actualmente se concentran los usos terciarios, Puerto Banús y La Cañada.
- Potenciar la implantación de usos complementarios al residencial en los núcleos urbanos de rango ciudad y especialmente en las zonas identificadas de regeneración urbana de El Ingenio y Las Medranas en San Pedro, en el Polígono Industrial de La Campana y en La Ermita en Marbella.

8. Mejora del sistema de equipamientos, atendiendo al Plan Estratégico de Marbella-San Pedro 2022, para conseguir hacer de Marbella una ciudad excelente, permitiendo a sus usuarios,

tanto población residente como turística, satisfacer sus necesidades en materia de salud y bienestar, deporte, ocio y cultura. Esta red estará basada tanto en la remodelación de instalaciones ya existentes como en la creación de nuevos espacios, con arquitecturas suficientemente atractivas que los cualifiquen, siendo varias las líneas de actuación que deben plantearse en el nuevo modelo.

- De una parte es necesario un reequipamiento de la ciudad a partir de la reordenación del eje de la antigua carretera CN-340 (actual autovía A-7 y su tramo urbano). Sobre este elemento vertebrador de la ciudad nos encontramos gran parte del sistema de equipamientos previstos en el actual Plan, algunos de ellos sin desarrollo, debiendo ser éste el elemento que aglutine y en torno al que deban disponerse los grandes equipamientos de carácter metropolitano, unos existentes y en funcionamiento, como el Hospital Comarcal de la Costa del Sol, para que el que debe preverse el suelo necesario que asegure futuras ampliaciones, otros ya previstos pero no ejecutados, como el gran centro administrativo de la zona oriental. Entre los nuevos equipamientos ligados a esta infraestructura se propone un nuevo centro de convenciones, ubicado en la zona de Nueva Andalucía.
- Creación de nuevos equipamientos ligados a las nuevas áreas de centralidad urbana. En este sentido hay que tener en cuenta la apuesta que el Plan hace por el corredor

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



ferroviario de la Costa del Sol, como elemento clave en la articulación de la movilidad metropolitana, convirtiéndose sus intercambiadores en unas nuevas zonas generadoras de actividad y centralidad urbana y emplazamientos estratégicos para nuevos equipamientos, acordes con las nuevas necesidades que se pueden generar en torno a estos espacios ligadas, fundamentalmente, al ocio, al tiempo libre y al esparcimiento en general.

- Reserva de suelos en las nuevas áreas de oportunidad que se proponen en el Plan, para la ubicación de nuevos equipamientos destinados a hacer de Marbella una ciudad de la educación y el conocimiento y donde se puedan implantar centros universitarios (que a su vez incluyan centros I+D+I), ligados a viveros de empresas, espacios co-working, un posible parque tecnológico, etc. Entre estas áreas de oportunidad nos encontramos la zona situada al sur de San Pedro Alcántara en la margen derecha del Río Guadaiza.
- Reserva de suelos destinados a la cultura del ocio y del deporte y vinculados a los nuevos espacios libres previstos en el Plan, ubicados junto a los cauces fluviales. En este sentido se proponen nuevos equipamientos deportivos que, sin desvirtuar la función principal de estos corredores fluviales, se puedan integrar en ellos. Entre estas zonas destaca el área deportiva Guadaiza, situada al sur de San Pedro Alcántara y de Nueva Andalucía.

- Creación de nuevos equipamientos en las zonas de regeneración urbanas, como la vinculada a la ampliación del Puerto de la Bajadilla donde, siguiendo las propuestas del Plan Estratégico, se propone la implantación de un gran equipamiento supramunicipal, destinado a museo municipal o posible museo de la Costa del Sol, o la vinculada a la regeneración de la zona de La Campana, en San Pedro Alcántara, donde se ha previsto una gran área dotacional.
- El Plan apuesta por la ciudad de Marbella como lugar donde se puedan celebrar competiciones deportivas de alto nivel, tanto nacionales como internacionales, para ello se propone una "ciudad del deporte", ubicada al nordeste del núcleo de Marbella, junto a la autopista AP-7.
- A los anteriores habría que añadir la previsión de suelo para otros equipamientos, de carácter local, como los destinados a la ampliación del cementerio de Marbella, la estación de autobuses de Marbella o una zona multiusos en San Pedro Alcántara que pueda albergar, entre otros, el recinto ferial así como la puesta en valor y redotación de equipamientos existentes como el complejo polideportivo de San Pedro Alcántara y el parque deportivo Vigil de Quiñones o el museo del grabado en Marbella.

- Por último no habría que olvidar la importancia estratégica de Marbella a nivel sub-regional, lo que ha supuesto la previsión en el Plan de numerosos equipamientos de incidencia o interés territorial, algunos de ellos ya ha sido nombrados como el Hospital Comarcal de la Costa del Sol y a los que habría que añadir el Complejo Medioambiental Los Tres Jardines en San Pedro Alcántara, la nueva sede de la ciudad de la Justicia, junto a la carretera de Ojén, en Marbella, el auditorio La Cantera, al norte de Nagüeles o las sedes de Andalucía Lab y de la Mancomunidad de Municipios.

9. Mejora del sistema de áreas libres y zonas verdes, componente básico del modelo, que estructura y articula el territorio de Marbella, siendo la protección de los espacios naturales, los espacios públicos y el paisaje urbano uno de los criterios y objetivos prioritarios de este plan.

Para ello se ha definido un sistema de áreas libres donde los parques fluviales y la red de caminos rurales existentes tienen un papel protagonista como elementos de interconexión y vertebrador del territorio, incorporándose al sistema los principales cauces del municipio como son el Río Guadaiza, Arroyo Guadalpín, Arroyo Realejo, Arroyo Sequillo y Artola.

La caracterización de este sistema está basada en los siguientes elementos:

- Parques de Incidencia o interés regional, conformada por aquellos con carácter de oportunidad subregional, excediendo

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

la propia capacidad de estructuración del municipio, aportándose a la estructura del territorio del resto de la costa del sol.

En éstos, se ha atendido a una distribución equilibrada de usos fomentando el uso público y la implantación de actividades de ocio así como la protección de las características del territorio y la conservación del patrimonio cultural.

Entre estos elementos tenemos el Parque Nagüeles o el Parque Guadaiza.

- Parques de carácter metropolitano, cuya extensión tienen un marcado carácter urbano de gran extensión sin llegar a una dimensión territorial supramunicipal, como son el Parque Puerto Rico.

- Parques fluviales, conformados por las zonas verdes concebidas para la conexión entre el litoral y las áreas de interés, algunas de ellas protegidas, al norte del municipio, creando de esta manera un sistema que cohesione las dos realidades del territorio, la montaña y la costa.

A los parques de los cauces indicados anteriormente habría que añadir, entre otros, el parque del Arroyo del Chopo o el parque del Río Real.

- Parques litorales generados en terrenos de oportunidad con la intención de reforzar y ampliar lo que sería un corredor litoral conformado fundamentalmente por terrenos de Dominio

Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre, en los términos establecidos en la Ley de Costas.

Con ello se ha pretendido, además de preservar estos suelos de los procesos de urbanización, proteger los dominios públicos afectados fomentando además las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población.

Entre estos parques estaría el de la Basílica Vega del Mar.

- Espacios libres de relación social formada por espacios libres, plazas y parques, destinados a una mejora de la calidad y cantidad de las posibilidades de interacción entre los ciudadanos, sean residentes o no.

Dentro de estos espacios se ha incluido el paseo marítimo.

- Recualificación paisajística de bordes y fachadas urbanas, destinados a la preservación y o recualificación paisajística tanto a nivel paisajístico como de fachadas urbanas con el objeto de recoger el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, e integrar los núcleos urbanos en el paisaje de su entorno, propiciando una estructura urbana adecuada mediante la definición de los espacios de transición, bordes y siluetas urbanas.

Entre estas operaciones de recualificación se incluyen el borde norte Valle Sol o el Parque del Acueducto.

- Senderos recreativos, que se corresponde con itinerarios conectores de diferentes partes del territorio y corredores biológicos. Su principal función es realizar una conexión paralela al litoral entre los parques fluviales, de marcado carácter perpendicular al litoral.

Estos itinerarios facilitan y fomentan el conocimiento del medio natural y su uso y disfrute adecuado, tanto desde el punto de vista deportivo, cultural, turístico, de ocio y educativo, en cualquier época del año, habilitados para la marcha y el excursionismo a pie o en bicicleta, configurando recorridos de carácter alternativo.

Estos senderos, podrán complementarse con miradores que contribuyan a la puesta en valor del paisaje por un lado, y áreas destinadas a instalaciones de ocio y recreo vinculadas al contacto y disfrute de la naturaleza.

En este documento se identifican dos de estos senderos como son el recorrido urbano Guadaiza-Río Verde y el recorrido urbano Nagüeles.

El futuro plan ampliará, además, el catálogo de árboles y especies protegidas del plan vigente en un compromiso rotundo con las acciones contra el cambio climático, entre las cuales se incluyen la protección y recuperación de espacios forestales, cauces, montes y otras zonas de dominio público que además se convierten en red de caminos y sendas públicas, contribuyendo a la constitución de una red de recorridos verdes integrada con la del resto de la Costa del Sol.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



10. Mejora de las infraestructuras

- Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos, poniendo en juego recursos no convencionales (desalación y reutilización).
- Se debe potenciar el uso del agua regenerada. Las propuestas concretas que se plantearán en relación a las infraestructuras para la reutilización del agua, se plantearán en dos niveles. Por un lado se dará soporte a la infraestructura general gestionada por ACOSOL, dando servicio a los campos de golf aún no conectados a la red y alimentar a los depósitos que se prevean para las distintas redes de riego. Por otro lado, y ya desde el ámbito estrictamente municipal, se planteará el despliegue de redes de agua reciclada para riego, tanto en las nuevas urbanizaciones como en aquellas zonas de los núcleos consolidados donde su implantación pueda suponer un ahorro significativo de recursos convencionales.
- Homogeneizar la red de abastecimiento y saneamiento, resolviendo conexiones con nuevos sectores y paliando los déficits de la red existente.
- Se deberán adoptar las medidas normativas que sean procedentes para resolver problemas de escorrentías e inundabilidad en puntos conflictivos de la trama urbana.
- En las nuevas actuaciones, se deben paliar las presiones urbanísticas sobre los cauces, favoreciendo la preservación

de la vegetación de ribera y la no invasión de los terrenos contiguos, generalmente terrazas fluviales y llanuras de inundación, de forma que no se angosten las secciones de paso hidráulico, es la implantación de parques fluviales, donde el cauce se torna un valor para la ciudad.

- El nuevo Plan general recogerá las y dará apoyo y soporte a las actuaciones de mejora de red previstas por los prestadores del servicio y la administración competente para cumplimentar su aportación en los objetivos expuestos de mejora de las infraestructuras y la garantía y calidad del servicio.
- Se fomentará el soterramiento de las líneas aéreas eléctricas que actualmente sobrevuelan las zonas urbanizadas.
- Siguiendo lo establecido por la Directiva Marco de residuos, la prioridad establecida será la prevención de la producción de residuos y a continuación su reutilización, planteandose objetivos de reciclado de residuos municipales de un 55% antes de 2025, un 60% antes del 2030 y un 65% para antes de 2035.

11. Movilidad sostenible

Para dar cumplimiento a los objetivos anteriormente indicados, se propone:

- Definir una nueva estructura y jerarquización viaria con tres niveles básicos (territorial, urbano y de proximidad) con objeto de optimizar el sistema viario del municipio.
- La semi-peatonalización de la Avda. Ricardo Soriano, así como la limitación y calmado del tráfico en los centros Urbanos de Marbella y San Pedro.
- Definir una plataforma reservada para Carril Bus-Taxi en los tramos urbanos de la antigua N-340.
- Integrar las previsiones del Corredor Ferroviario en la estructura de comunicaciones y transportes de la ciudad, creando en torno a sus estaciones, una de ellas Intermodal de Marbella situada en la zona de la Bajadilla, nodos urbanos de reequipamiento e intercambio modal.
- Reservar suelo para la Nueva Estación de Autobuses de San Pedro.
- Mejorar la articulación transversal entre San Pedro y Nueva Andalucía con nuevas vías de conexión en la zona de Guadaiza y urbanizaciones periféricas.
- Reordenar los accesos a la A-7 en el tramo entre San Pedro y Puerto Banús, valorando la introducción de un tercer carril y/o soterramiento parcial de dicho tramo.
- Prever nuevos enlaces a la AP-7 en la zona de los Monteros y la remodelación del existente en la A-7 con la Carretera de Istán.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

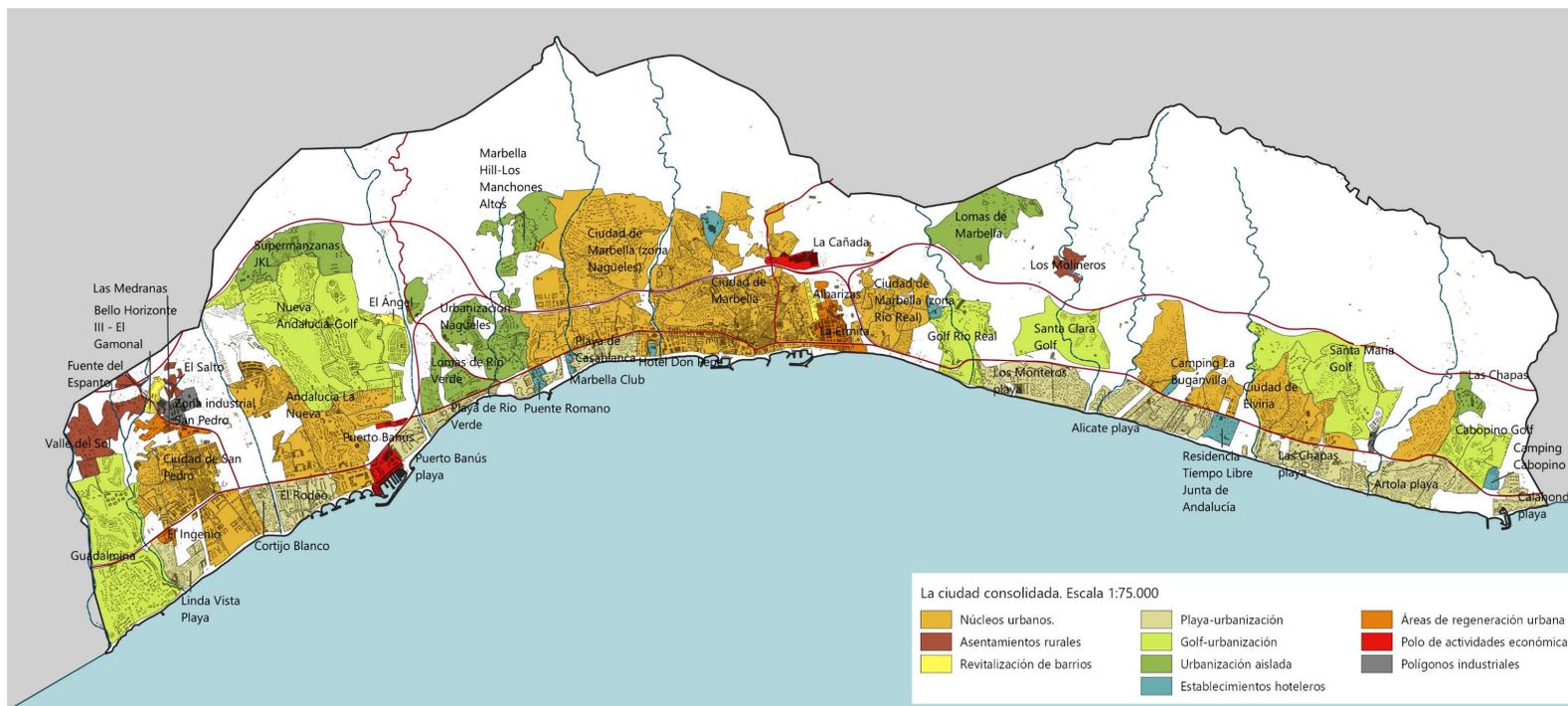
18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



- Establecer un sistema de aparcamientos que mejore la situación existente en zonas como Miraflores, Divina Pastora y Las Albarizas en Marbella o en el noreste y sureste en San Pedro.
- La progresiva peatonalización y reordenación del espacio público viario en los centros dando preferencia a los modos ciclista y peatonal (Calles 30, 20, 10).
- Completar el corredor verde en todo el eje litoral articulado con el sistema de movilidad ciclista.
- La ampliación del Puerto de la Bajadilla y Puerto Banús.
- Reserva de suelo, al norte de San Pedro y en la zona de la Torrecilla, para un Centro Logístico Urbano que mejore la distribución urbana de mercancías en la ciudad.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



7.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El artículo 29 de la LOUA establece que en los “Avances de los instrumentos de planeamiento” se definirán:

“los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción”

El artículo 38.1 de la GICA establece que, en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el promotor del Plan debe presentar ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa (borrador que, en nuestro caso, es el Avance) y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación, entre otras, de:

“El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”.

Este apartado es uno de los que encuentra más dificultades para ser llevado a cabo correctamente en la práctica. Lo habitual en el planeamiento general y dada la complejidad de sus contenidos es plantear una propuesta casi cerrada cuyos planteamientos básicos se pretenden, normalmente, mantener. El estudio de verdaderas alternativas medioambientales en esta fase previa sería de una gran utilidad pero no es lo que suele hacerse

Dado que también es necesario, en la comparación de alternativas, considerar una “Alternativa 0” que debe ser objeto de valoración al mismo nivel que las restantes, lo que suele hacerse es plantear esa “Alternativa 0”; proponer como “Alternativa 1” la propuesta de Plan que se pretende formular y como “Alternativa 2” una propuesta alternativa a la “Alternativa 1” suficientemente viable, desde el punto de vista técnico y ambiental, pero que no compita con la anterior.

La Evaluación Ambiental Estratégica se convierte así en un proceso formalista que no aporta nada al documento inicialmente propuesto, ni lo mejora.

El nuevo Plan plantea una estrategia radicalmente diferente a la descrita y se propone que la evaluación de Alternativas no se quede en mero formalismo sino que se convierta en una verdadera evaluación de Alternativas a cada uno de los objetivos y propuestas del modelo de ciudad planteado en el Avance. No se tratará de plantear un modelo distinto, globalmente considerado, sino de analizar una por una cada pieza de ese modelo efectuando aquellos ajustes que requiera cada una de sus propuestas y utilizando la evaluación ambiental estratégica como instrumento para “mejorar” la propuesta inicial plasmada en el documento de Avance.

La EAE se convierte así en piedra de toque del documento, mejorando las propuestas iniciales y consiguiendo integrar la visión ambiental en el documento de Plan desde su inicio, tal y como

propone la Directiva Europea transpuesta en la normativa ambiental estatal y autonómica.

En consecuencia, se proponen las siguientes Alternativas:

Alternativa 0. Que implica el mantener el Plan vigente sin revisión.

Alternativa 1. Corresponde a la propuesta del modelo de ciudad que se plantea en el presente documento de Avance.

Alternativa 2. Que incluye las diferentes alternativas, técnicamente viables que serán valoradas ambientalmente en el documento inicial estratégico, de los diferentes objetivos y propuestas del Avance.

El Estudio Ambiental deberá proponer las correcciones o ajustes (alternativas) que sean viables y que supongan la mejora del modelo propuesto.

En el momento de redacción del nuevo Plan General y a la vista del resultado del periodo de sugerencias y de las conclusiones del documento de alcance con la valoración de las alternativas ambientales se optará por aquella solución que garantice una mejor ordenación desde el punto de vista del interés general garantizando la sostenibilidad no solo ambiental sino también social y económica de la propuesta.

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



Alternativa 0

La "alternativa 0", implica valorar ambientalmente la posibilidad de no formular un nuevo Plan.

Se trataría por tanto de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener el PGOU del año 86, adaptado a la LOUA.

Es una alternativa exigida por la legislación ambiental, que obliga a valorar ambientalmente y con el mismo grado de precisión con que el que se deben valorarse otras alternativas, la opción de no revisar el Plan.

En nuestro caso, la "Alternativa 0" supone prolongar en el tiempo el Plan actualmente vigente lo que implica mantener la posibilidad de desarrollos previstos hace 30 años y cuya incidencia ambiental nunca llegó a cuestionarse por no exigirlo la legislación de la época



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

Alternativa 1

La "Alternativa 1" es la propuesta del Avance del Nuevo Plan, sometida a un amplio proceso de participación ciudadana.

La "Alternativa 1" toma como punto de partida el modelo del Plan vigente pero proponiendo los ajustes necesarios para la mejora de ese modelo desde el punto de vista urbanístico.

Entre dichos ajustes conviene destacar la propuesta de densificar los núcleos de rango ciudad, lo que acota los posibles desarrollos.

Esta alternativa mantiene sustancialmente el suelo no urbanizable del Plan vigente poniendo el acento en la regeneración de la ciudad consolidada y recomponiendo el actual y disperso modelo

de ocupación territorial heredado de planes y actuaciones anteriores e incorporando, siempre que se acredite su compatibilidad con el modelo, las actuaciones irregulares.

Las manchas de esta alternativa no tienen correspondencia con la clasificación del suelo. Los criterios de clasificación del suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) serán, para cada terreno, los que resulten de aplicar las determinaciones de la LOUA.



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



Alternativa 2

En rigor, la Alternativa 2 no es una única alternativa al modelo propuesto sino varias alternativas urbanísticas viables y cuyo análisis ambiental se realizará en el Documento Inicial Estratégico que también analizará ambientalmente los objetivos, criterios y estrategias del modelo propuesto en el Avance.

Alternativa 2.1.

La alternativa 2.1 completa la trama urbana hasta el límite de la autopista AP-7 en las áreas que todavía no se había alcanzado, la parte norte de San Pedro Alcántara, Guadaiza y el entorno al Río Verde, entre Nueva Andalucía y Nagüeles. La intención de pasar estos suelos a urbanizables es absorber los futuros crecimientos y darle continuidad al municipio.



- Suelo urbano y urbanizable en ejecución
- Suelo urbanizable existente
- Suelo urbanizable propuesto
- Suelo no urbanizable

AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA

En esta alternativa se intenta reducir las afecciones sobre los Hábitats, la geomorfología, el paisaje y los riesgos, obteniendo con ello una situación medioambientalmente más propicia pero que siga cumpliendo las expectativas sociales y económicas inherentes a cualquier municipio que pretenda un desarrollo sostenible, como son mejorar su calidad de vida y su potencial social, turístico e industrial

Alternativa 2.2

La alternativa 2.2 es más ambiciosa que la anterior en cuanto a la ampliación de la ciudad existente. Propone un mayor crecimiento que la anterior expandiendo la ciudad al este de la urbanización La Torrecilla y los aledaños al centro comercial La Cañada y en la Urbanización Los Molinos.



Alternativa 2.3.

Esta tercera alternativa es la más radical en cuanto a crecimiento se refiere, basándose en preservar el suelo protegido y liberando todo el suelo urbanizable posible.

Se mantienen como no urbanizable las protecciones ambientales de La Concha y un cinturón de protección a cotas altas hasta Río Verde. Sin embargo, en la parte norte más al este del municipio solo se mantiene el suelo no urbanizable forestal y el resto de suelo no urbanizable pasa a ser propuesto para urbanizable. Por lo que el suelo urbanizable disponible en Río Real, Alicate y La Víbora se vería notablemente incrementado.



En las imágenes se plantean las diversas alternativas inicialmente propuestas que deben ser objeto de valoración ambiental. El análisis ambiental de todas las propuestas es primordial pues conviene recordar que, como aclara una abundante jurisprudencia, lo ambiental prevalece sobre la ordenación urbanística y territorial.



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



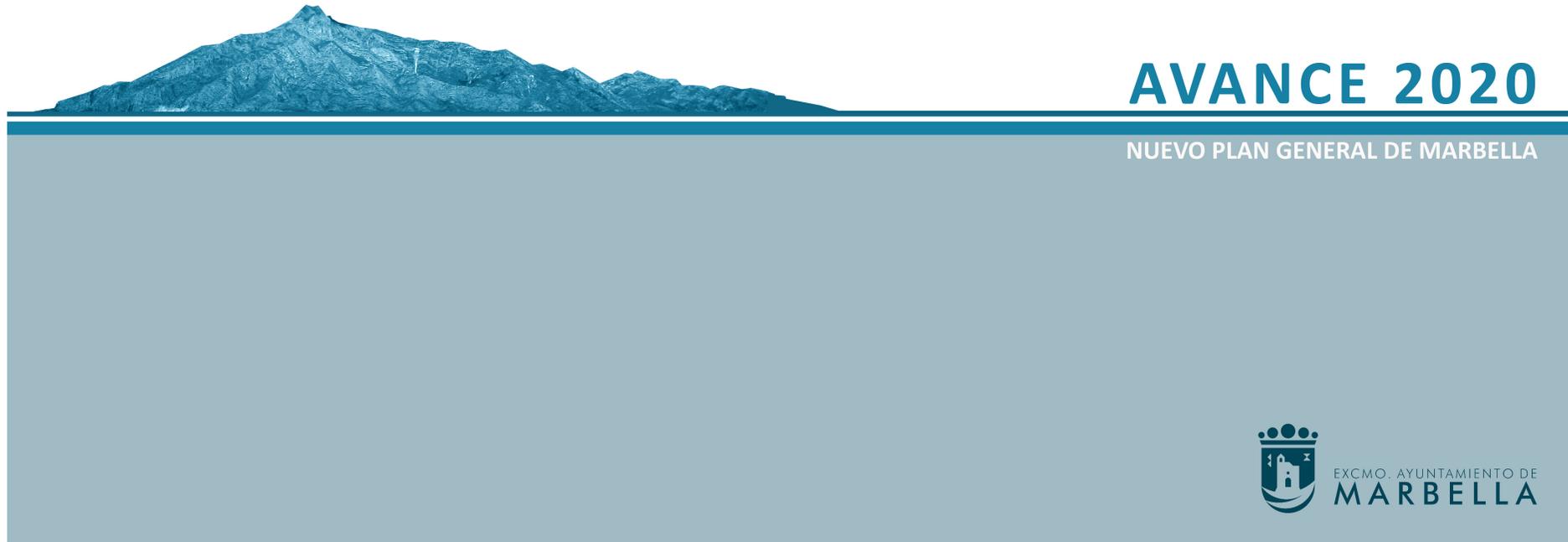
PLANOS

INFORMACIÓN. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- I-01. Principales Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- I-02. Ocupación del suelo
- I-03. Usos del suelo
- I-04. Sistemas generales

PROPUESTA

- P-01. Sistema de áreas libres y zonas verdes
- P-02. Sistema de equipamientos
- P-03. Modelo de ocupación del territorio



AVANCE 2020

NUEVO PLAN GENERAL DE MARBELLA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MARBELLA



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

****567**

FECHA Y HORA

03/07/2020 09:12:54 CET

CÓDIGO CSV

18b5f22cf7d479336d56a8245af1764a19278d2b

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

